

PROVINCE DE LUXEMBOURG

COMMUNE DE DURBUY (Barvaux)

**Demande portant sur une MODIFICATION DE LA
VOIRIE COMMUNALE.**

Suivant l'article 11 du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale.
Indice A au 17-06-2021.

Demandeur :

La Ville de Durbuy, Basse Cour 13 à 6940 DURBUY.
Représentée ici par Mr Philippe Bontemps, Bourgmestre et Mr HENRI MAILLEUX, Directeur Général.
Personne de contact : Véronique Renzonnet - Service Urbanisme de Durbuy - 086/219.826.

Auteur de projet :

Rémy BRANCE - Géomètre Expert et Bachelier en Construction-0473/80.55.94 – remybrance@gmail.com
Mandaté par le Bureau d'Etudes « C.A.R.T » sprl
Route des Carrières n°2 à 6960 HARRE
TVA BE0465.661.663

Situation du Bien : Chainrue à 6940 Barvaux (DURBUY).
Ensemble cadastré : Durbuy/2 ème division (Barvaux)/Section B/n° 1600E2 partie et 1600F2 partie.

Objet de la demande :

Intégration dans le domaine public communal d'une voirie à créer (PARTIE B, reprise sur le plan du Géomètre-Expert Rémy BRANCE, dressé le 06-09-2019 modifié le 17-06-2021, ref 2019026-01A-02703). Plan repris en annexe et faisant partie intégrante de ce dossier.

Réalisé sur base de la demande de permis :

Construction d'une Maison de Repos, d'une Résidence Services, d'une Résidence Seniors et de 2 immeubles à appartements

introduit par le bureau d'architecture AGE LEMAIRE situé à Liège.

Schéma général du réseau des voiries :



Justifications de la demande eu égard aux compétences dévolues à la commune en matière:

- de propreté et de salubrité :
 - o cette voirie permettra l'accès aux différents bâtiments par les services publics (déneigement, nettoyage, etc) mais aussi par les services des immondices.
 - o elle sera équipée de tous les impétrants nécessaires (égouttage, eau, électricité, etc).
- de sûreté et de tranquillité :
 - o cette voirie aura une faible largeur, favorisant ainsi une circulation lente des véhicules. Des zones de parkings se situent le long de celle-ci, permettant de garer les véhicules en toute sécurité et de se rendre aux bâtiments via les trottoirs.
- de convivialité et de commodité de passage :
 - o aux abords de la voirie, il est prévu des espaces de rencontre.
 - o elle permettra aux habitants de se déplacer et d'accéder aisément aux bâtiments (utilisation parkings puis trottoirs).

Signature du (des) demandeur(s) : Le _____

SENSE DEVELOPMENT N.V.

représentée par Monsieur Luc Van Moerzeke.
Ruiterschool n°6 à 2930 Brasschaat

Construction d'une maison de repos, d'une résidence services, d'une résidence sénior et de deux immeubles à appartements sur un terrain sis Chainrue à 6940 Barvaux-sur-Ourthe



RAPPORT D'URBANISME

Les travaux visés consistent en la construction d'une maison de repos, d'une résidence services, d'une résidence sénior et de deux immeubles à appartements sur une parcelle située Chainrue à 6940 BARVAUX-SUR-OURTHE pour la société Sense Development N.V.

La parcelle existante se situe en partie dans une zone d'habitat et en partie dans une ZACC au plan de secteur. Elle présente une déclivité modérée avec un point bas situé du côté de la Chainrue. On retrouve un ruisseau de 2^{ème} catégorie dénommé « RIS DODET » le long de la limite cadastrale Ouest. Le site est fortement végétalisé ce qui l'isole en partie des constructions voisines. La parcelle est actuellement un verger avec quelques arbres. La partie basse du terrain est polluée (voir étude de caractérisation et d'orientation ci-annexée) et fera l'objet de traitements conformément aux normes en vigueur.

Les constructions s'implantent selon les lignes directrices du schéma d'orientation local (SOL) libellé « RIS DODET ».

OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET

- **Conserver le cadre végétal du site en l'enrichissant d'un grand nombre de plantations indigènes :**
Etant donné que le schéma d'orientation local (SOL) intègre la création d'un parc sur la parcelle voisine, il s'agit ici de développer la végétation sur la parcelle concernée par le projet pour créer un réel prolongement du parc et ne pas marquer une coupure franche ;
- **Traiter les espaces extérieurs en espaces partagés propices à une mobilité douce et aux rencontres :** Les entrées aux différents bâtiments sont isolées et protégées par des zones tampons végétalisées. L'aménagement des abords intègre la création de placettes propices aux échanges entre habitants ;
- **Planter les bâtiments suivant le relief du terrain :** Une partie de la maison de repos est semi-enterrée afin de diminuer sa hauteur. Les autres constructions ont été divisées en plusieurs blocs pour permettre des niveaux d'implantation différents au plus proche du niveau naturel du terrain ;
- **Développer l'aspect intergénérationnel :** Il s'agit de créer des logements variés et ciblés pour différentes générations. On retrouve donc des logements pour sénior, une résidence services, une maison de repos mais aussi des immeubles à appartements plutôt pour des familles ou des jeunes couples ;
- **S'intégrer dans le respect et la préservation de l'intimité du voisinage :** Comme énoncé la maison de repos est en partie enterrée pour diminuer sa hauteur vis-à-vis des constructions voisines. Le projet intègre également la création d'un filtre végétal avec des plantations hautes et basses pour limiter au maximum l'impact des nouvelles constructions sur le voisinage.

DEVELOPPEMENT GENERAL DU SITE ET INTENTIONS

Pour atteindre ces objectifs et proposer un cadre de vie agréable, il était important de limiter au maximum l'impact de la voiture. Nous avons donc fait le choix de créer une voirie limitée à l'entrée du site qui dirige les véhicules soit vers les zones de parking paysagés (53 emplacements), soit vers le parking en sous-sol situé sous les bâtiment A1 et A2 (40 emplacements).

Au-delà de l'entrée du site, un plateau surélevé marque l'accès à une zone de circulation partagée où le piéton est prioritaire. Il n'y a plus de distinction entre les flux de piétons et le passage des voitures qui est réduit au maximum. En effet, seuls les véhicules indispensables au fonctionnement de la maison de repos seront autorisés à traverser cette zone. L'ensemble des résidents et visiteurs sont invités à stationner à l'entrée du site.

De plus, l'utilisation d'un matériau unique de revêtement de sol contribue à effacer toute limite de la zone piétonne. Il s'agit clairement de favoriser les déplacements à pied à l'intérieur du site qui devient dès lors un grand parc habité. C'est pourquoi les espaces extérieurs communautaires ont été végétalisés au maximum.

Ces aménagements ont fait l'objet d'une étude paysagère dont les objectifs sont les suivants :

Parking entrée : quelques beaux arbres dominants créent la structure. Une végétation typique des bords d'eau accompagne cette structure. L'idée est d'intégrer visuellement les voitures sans travailler avec des haies trop strictes. Quelques fruitiers rappellent (pommiers – châtaignier – noyer) l'histoire du site. Au pied des fruitiers une prairie fleurie permet l'accueil de la petite faune. Les places de parking sont également végétalisées et permettent le percolement de l'eau de pluie.

Bloc de logements A + placette + entrée Maison de repos : composition végétale la plus variée avec beaucoup de fleurs. L'idée est d'avoir un espace public assez végétalisé qui permet de limiter les vues directes vers les terrasses privées. Des variétés horticoles odorantes avec des floraisons originales complètent l'atmosphère du lieu.

Haie périphérique mixte le long de la mitoyenneté du côté des habitations de la rue des alisiers : plantations sur 3 rangs avec un arbre dominant tous les 7 m. Cette haie brise vue est composée uniquement d'indigènes ce qui garantit une reprise aisée des végétaux. Une prairie fleurie est semée sur la périphérie pour conserver l'aspect « sauvage » du site.

Le site se veut ouvert à tous et connecté avec son environnement direct. Des connections piétonnes connectent le site avec la rue des Aliziers et permettent par la même occasion de donner un accès au potager partagé existant. La placette située entre les blocs A1 et A2 est également prolongée par un sentier pédestre créant une connexion avec le parc des oblats en prolongation de notre site. Enfin, des cheminements sont créés au sein même du site afin de pouvoir le parcourir comme une promenade dans un parc. Du mobilier urbain et des jeux pour enfants complètent cette expérience.

Une zone de manœuvre pompiers est prévue à leur demande derrière le Bloc B. Il s'agit d'une zone engazonnée présentant un complexe de stabilisation invisible. Un chemin d'évacuation des véhicules des services d'incendie est prévu sur le même principe en partie haute du site vers la rue des aliziers. Des bolards sécurisés empêcheront l'accès à tout autre type de véhicule.

CONSTRUCTIONS

Les travaux consistent donc en la création de plusieurs bâtiments répartis en trois blocs le long de la nouvelle circulation. On retrouve :

- Le bloc A :

Il s'agit de deux immeubles à appartements implantés au nord de la parcelle et perpendiculairement à la circulation. Cette implantation permet d'avoir une orientation Est-Ouest dans les logements et ainsi de bénéficier d'un éclairage optimal. Cela permet également de créer de la transparence vers le parc des Oblats qui s'installera sur la parcelle voisine. L'organisation en deux volumes permet de créer une placette qui représente une zone de rencontre végétalisée au milieu du site. Les immeubles s'organisent sur 4 niveaux avec le dernier étage en retrait et totalisent 14 appartements chacun. Ils sont installés sur un parking souterrain de 40 emplacements de parking comprenant également les caves, les locaux techniques, poubelles et vélos. L'accès au parking s'effectue via une rampe dissimulée dans la végétation et reliée à la nouvelle voirie depuis l'entrée du site. L'ensemble des logements bénéficie de terrasses extérieures de qualité orientées sur les espaces végétalisés extérieurs.

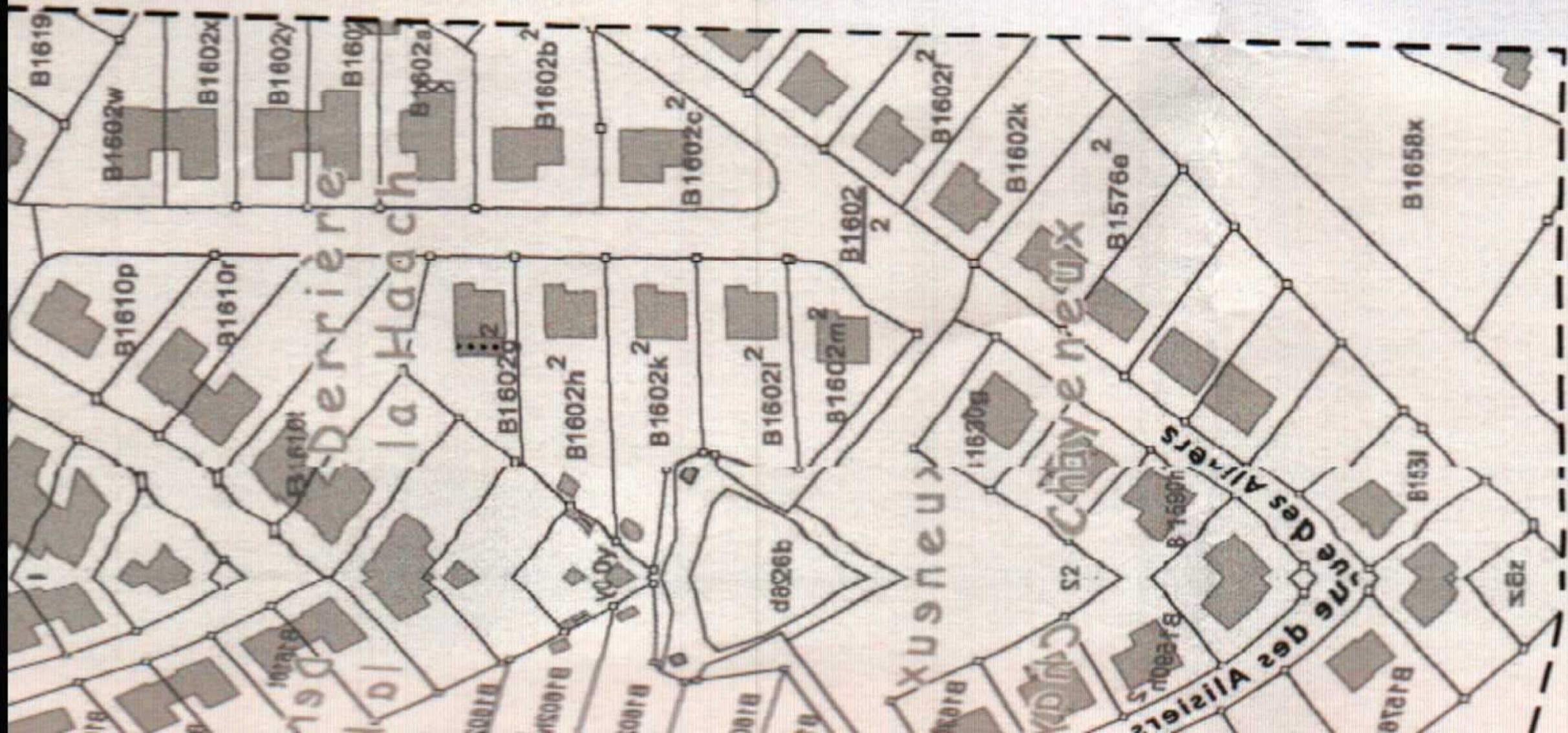
- Le bloc B :

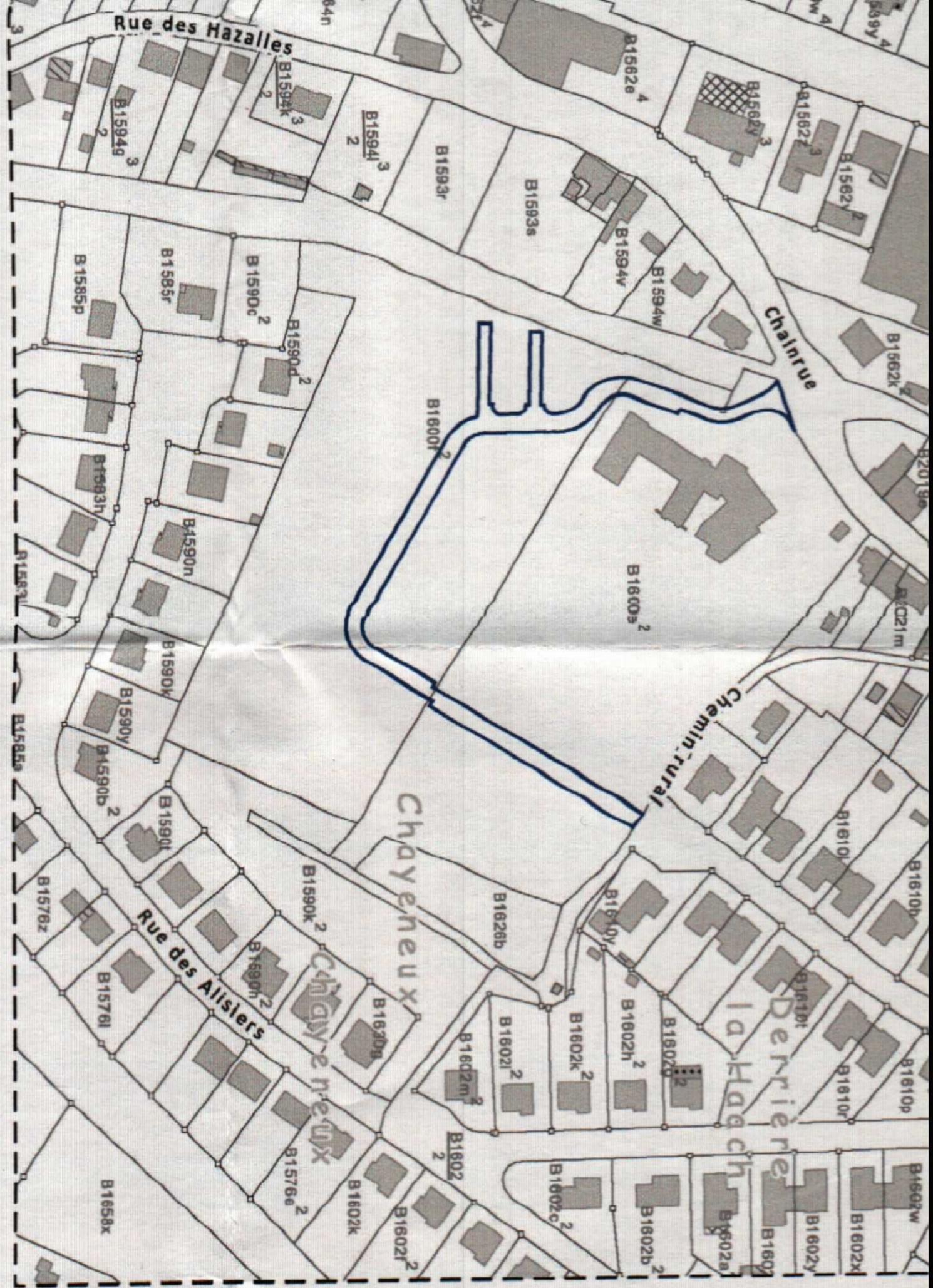
Il s'agit de la résidence sénior implantées face à l'entrée du site permettant ainsi d'ouvrir des perspectives vers les espaces végétalisés et d'organiser un parking extérieur. Ce bâtiment s'organise sur 4 niveaux. La résidence sénior contient 19 appartements qui se démarquent d'un appartement « classique » sur certains aspects : la largeur des portes et l'organisation le rendent accessible aux PMR. Les salles de bains sont de plein pied avec douche à l'italienne. Les résidents peuvent également bénéficier des services de la maison de repos. On retrouve les locaux techniques, poubelles et vélos au rez-de-chaussée. L'ensemble des logements bénéficie de terrasses extérieures de qualité orientées sur les espaces verts extérieurs. Le bloc B n'a pas de caves, la construction est réalisée sur vides ventilés pour éviter les déblais dans la zone polluée de la parcelle.

- Le bloc C :

Il s'agit de la maison de repos et de la résidence services. Bien que ces deux entités fonctionnent de manière indépendante, ces deux fonctions sont liées physiquement l'une à l'autre pour permettre aux résidents de la résidence services de bénéficier des soins et services de la maison de repos et permettre au personnel soignant de pouvoir accéder confortablement à la résidence service en cas d'appel. Les constructions suivent parallèlement le tracé de la voirie comme c'est prévu dans le schéma d'orientation local (SOL) libellé « RIS DODET ». L'ensemble s'organise sur trois niveaux avec un niveau semi-enterré pour la maison de repos du côté Est de la parcelle.

Le volume de la maison de repos est intégré dans le terrain sur la hauteur du rez-de-chaussée de manière à limiter la hauteur du bâtiment vis-à-vis des constructions unifamiliales existantes en amont. C'est au rez-de-chaussée que l'on retrouve l'ensemble des services, l'administration, les bureaux, une brasserie, les locaux sociaux et techniques mais aussi les cuisines. Les étages sont occupés par les chambres et une salle à manger commune à chaque étage qui s'organise à l'angle du bâtiment pour articuler la volumétrie. La maison de repos totalise 62 chambres simples pour un total de 62 résidents. En façade arrière, on retrouve une cour anglaise permettant d'apporter de la lumière dans les cuisines de la maison de repos et servant également de sortie de secours par l'intermédiaire d'un escalier extérieur.

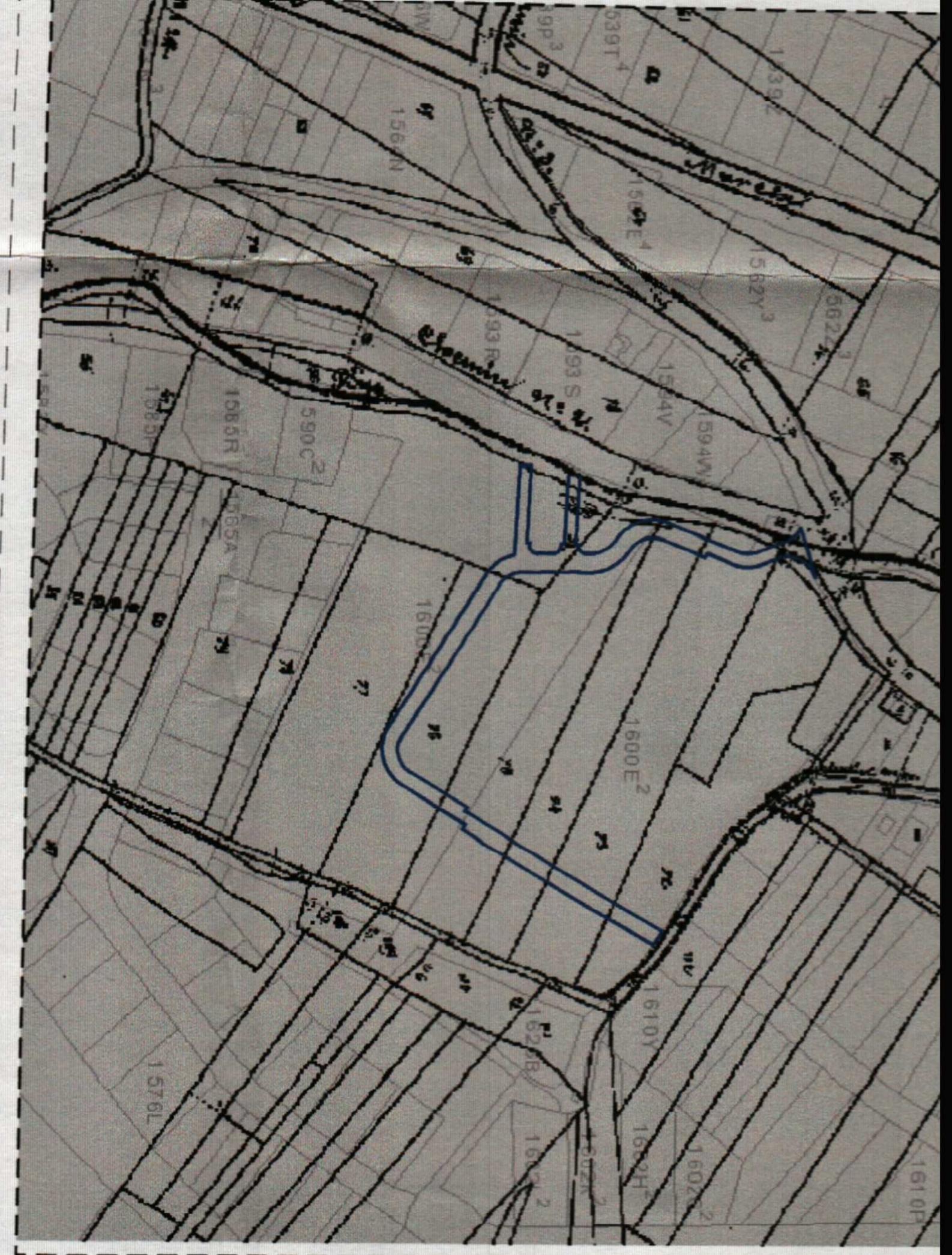
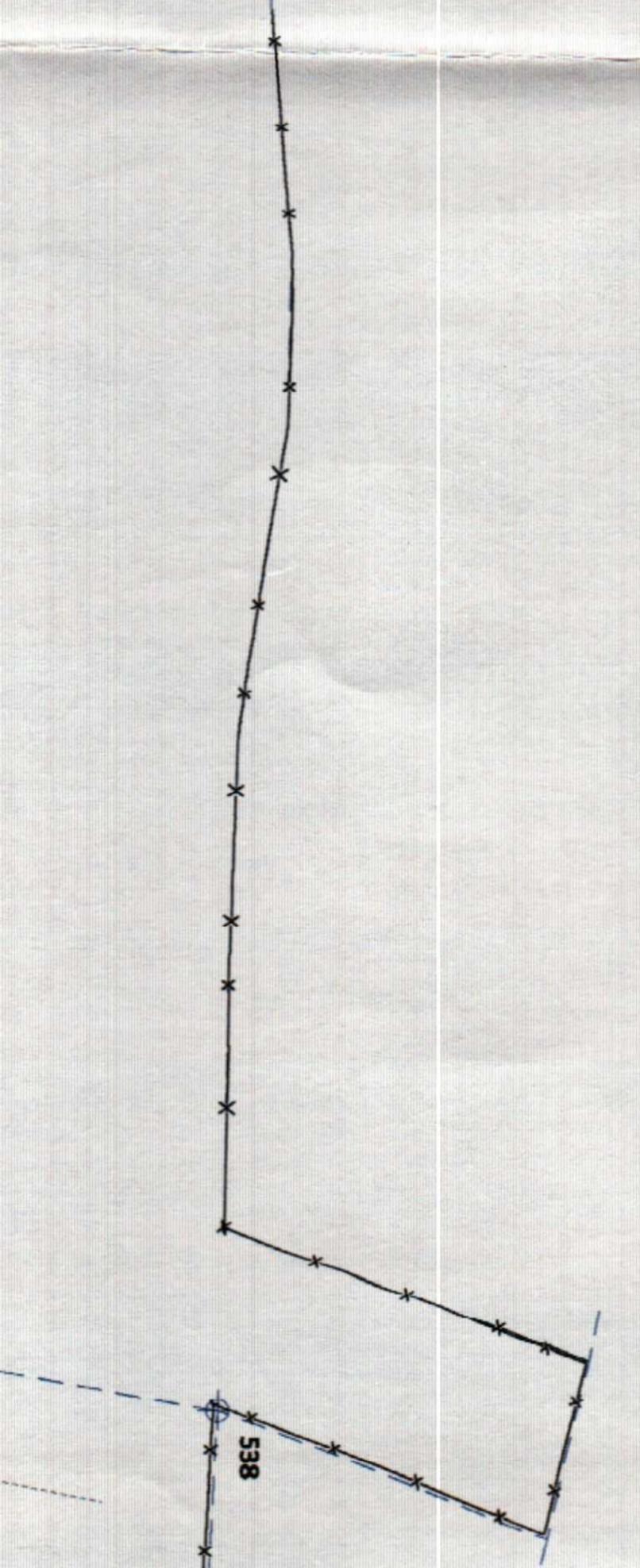




Légende

- Bord voirie (noir)
- Bord chemin empierré
- Crête talus
- Pied talus
- Mur ou muret
- Bâti
- Clôture (type bekaert)
- Clôture (barbelé)
- Haie vive
- Limite mesurée
- Limite présumée
- BN Borne nouvelle
- Point de limite
- Point de calage
- Station topo

Chemin rural





1600E2

Partie B: 2098m²

95

-6.00-

-79.45-

-79.76-

7.00

93

92

2.62

98

-1.50-

-26.24-

-23.59-

-5.50-

R=15.17m

91

LA=11.90

LA=23.59

R=9.50m

100

R=9.50m

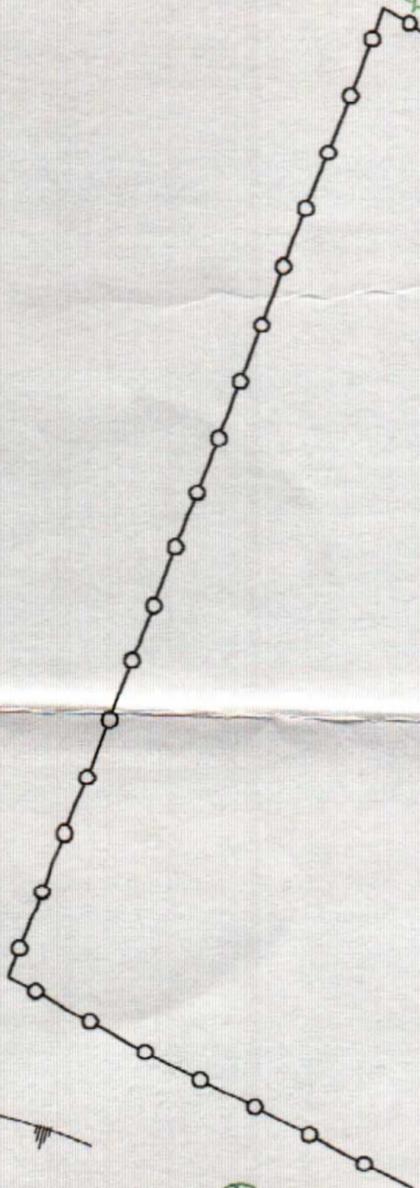
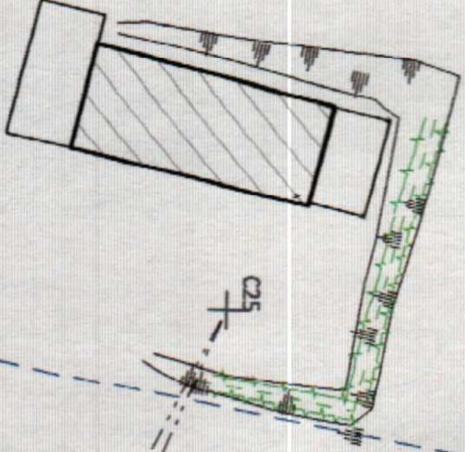
101

R=15.17m

-67.24-

-65.05-

-6.00-



88

89

55

-0.95-