

REGION WALLONE
PROVINCE DE HAINAUT
COMMUNE DE HENSIES

Schéma d'Orientation Local visant la mise en oeuvre de la ZACC dite « Cité Nouvelle » à Hensies

~~Projet de~~ SOL – Objectifs d'urbanisme et d'aménagement du territoire

JUIN 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communal du 08/07/2024
adoptant définitivement le projet de SOL.

LE DIRECTEUR GENERAL,

M. FLASSE



LE BOURGNESTRE,

E. THIEBAUT

V Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du

24 SEP. 2024

du

François DESQUESNES

Ministre du Territoire, des Infrastructures,
de la Mobilité et des Pouvoirs locaux

Chaussée de Binche, 30 à 7000 Mons
Tél : 065/39.59.00 / Fax : 065/39.59.01
www.arcea.be / contact@arcea.be

Auteurs de projet : Hugues SIRALT
Sylvie PARFAIT
Matthieu CATTEAU

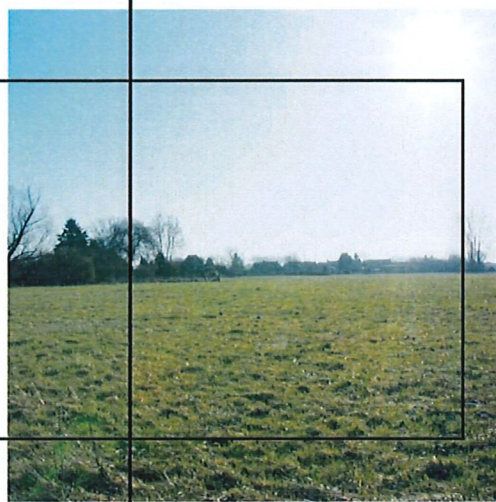
Coordnatrice/teur : Ambre ANRYS
Assistants(es) : Gweedolyn ORLANDO

ARCEA
ACENIS

Certifié conforme à l'original
Muriel LE CLERCQ
Attachée

HENSIES - SOL SUR ZACC

**Projet de SOL visant la mise en
oeuvre de la ZACC au lieu-dit
« Cité Nouvelle »**



PARTIE III : SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL

JUIN 2024

Référence du dossier : 19485ARC

TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	2
1.1	Contextualisation	2
1.2	Auteur de projet du SOL	3
2	OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME	4
2.1	Objectifs généraux	4
2.2	Objectifs thématiques	5
3	CARTE D'ORIENTATION.....	6
4	INDICATIONS.....	8
4.1	Destinations des aires	8
4.1.1	Aire agricole	8
4.1.2	Aire « verte »	8
4.1.3	Aires résidentielles.....	8
4.1.4	Aire de l'école est des espaces associés	8
4.2	Bâti et urbanisme	8
4.2.1	Typologie de logements.....	8
4.2.2	Gabarits	8
4.2.3	Implantation	8
4.2.4	Optimisation énergétique.....	9
4.3	Voiries et espaces publics	9
4.3.1	Voiries	9
4.3.2	Espaces publics structurants	10
4.4	Intégration des équipements techniques	10
4.4.1	La gestion des eaux de ruissellement	10
4.4.2	La gestion des eaux usées	11
4.4.3	Les autres réseaux techniques.....	11

1 INTRODUCTION

1.1 CONTEXTUALISATION

Le présent document vise la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) au lieu-dit « Cité Nouvelle » dans le village d'Hensies.

Ce rapport reprend les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme du SOL, les indications de mise en œuvre et la carte d'Orientation.



Pour rappel, le périmètre du SOL mettant en œuvre la ZACC est délimité par :

- la Rue de Villers, depuis son carrefour avec la Rue de Crespin (soit au niveau de la place du village), jusqu'à la sortie du village vers Quiévrain, au niveau de la limite Sud de la ZACC au plan de secteur ;
- la Rue de Crespin, depuis la place jusqu'à son carrefour avec la Rue Joseph Wauters ;
- la Rue Joseph Wauters, prolongée par la rue « Nouvelle Cité », jusqu'au niveau de l'école communale, celle-ci étant dès lors incluse dans le périmètre du SOL ;
- une haie vive existante située au Sud de la ZACC.

1.2 AUTEUR DE PROJET DU SOL

L'élaboration de ce présent rapport a été confiée au bureau d'études *ARCEA* spécialisé en aménagement du territoire, urbanisme et environnement.

Adresse :
Chaussée de Binche, 30
B-7000 MONS
Tel : 065/39.59.00
e-mail : contact@arcea.be

L'équipe ayant participé à l'élaboration du rapport est constituée des personnes suivantes :

- Hugues SIRAULT, Maître assistant à la faculté de Gembloux - architecte du paysage ; Auteur de projet agréé RW pour la réalisation des SOL;
- Ambre ANRYS, architecte du paysage ;
- Marilou MONTEIRO de Macedo, architecte du paysage et licenciée en gestion de l'environnement ;
- Gweendolyn ORLANDO, architecte du paysage ;
- Romain DUMONT, ingénieur civil des mines ;
- Sylvie PARFAIT, architecte ; Auteur de projet agréé RW pour la réalisation des SOL.

2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

2.1 OBJECTIFS GENERAUX

Au regard des enjeux dégagés de l'analyse préalable, les objectifs généraux d'aménagement du territoire et d'urbanisme du SOL sont :

1) **La création d'un quartier d'habitat développant et renforçant le noyau rural d'Hensies :**

Dans l'optique d'une utilisation raisonnée des sols et du territoire, cet objectif vise à requalifier le noyau hensinois et à contribuer à réduire le phénomène d'étalement urbain et le mitage du territoire en proposant la création d'un quartier d'habitat en plein cœur du village. Les fonctions connexes à la résidence sont également autorisées (services, commerces, ...).

2) **Créer une liaison urbanistique, sociale et viaire entre les quartiers :**

Le nouveau quartier créé complète les quartiers et les développements linéaires bâtis existants :

- en termes urbanistiques : le nouveau quartier offre une transition douce entre la Cité Nouvelle et la Rue de Villers sur les plans de la densité bâtie et des typologies bâties.
- en termes sociaux : le nouveau quartier accueille différents types de logements de sorte à proposer une mixité sociale et générationnelle ;
- en termes de mobilité : le nouveau quartier permet de désenclaver la Cité Nouvelle et complète le maillage existant au Sud du village d'Hensies.

3) **Développer une structure urbanistique au départ d'espaces publics structurants :**

La structure urbanistique du nouveau quartier se construit autour de deux places qui permettent la connexion avec la Cité Nouvelle. Autour de ces places, la densité en logements est plus élevée et les bâtiments contribuent particulièrement à la structure du quartier. Par ailleurs, il s'agit du lieu d'accueil préférentiel des fonctions connexes à la résidence (services et commerces de proximité).

4) **Créer un quartier biodiversifié et aéré :**

Le nouveau quartier offre des espaces publics aérés et végétalisés. L'urbanisation du site s'organise de sorte à conserver une large proportion non-bâtie et non imperméabilisée, calculée à l'échelle du nouveau quartier (espaces publics et privés compris).

2.2 OBJECTIFS THEMATIQUES

Socio-économique :

OT.1) Le programme de logements est diversifié au sein du nouveau quartier :

Le public visé par le nouveau quartier est en effet très varié. Il s'agit de créer des logements adaptés :

- aux jeunes ménages et aux familles, de sorte à rendre attractive la commune d'Hensies à une population plus jeune ;
- aux aînés ;
- à des ménages de revenus variables.

Mobilité / Stationnements

OT.2) Densifier le réseau cyclo-pédestre

Le réseau de chemins et sentiers cyclopédestres existant est poursuivi et renforcé : il permet de notamment de relier la Cité du champ de la herse, la Cité Nouvelle et son école, le nouveau quartier, la Place Communale et la Rue de Villers.

Par ailleurs, les voiries de desserte se distinguent par un aménagement spécifique orienté vers la convivialité et la création d'espaces de rencontre et de détente. La circulation automobile et le stationnement restent discrets et ne sont pas prédominants dans l'aménagement de ces espaces.

OT.3) Aménager le carrefour entre la nouvelle voirie d'accès au site et la Rue de Villers :

Il s'agit d'une part de marquer par l'aménagement du carrefour la porte d'entrée du nouveau quartier et du cœur du village d'Hensies.

D'autre part, il s'agit de sécuriser le nouveau carrefour.

OT.4) Limiter l'emprise du stationnement des véhicules au sein du nouveau quartier :

Au sein du nouveau quartier, le stationnement est prioritairement géré sur fond privé. Le stationnement est situé à l'avant de l'habitation (sur une zone de recul) ou intégrée à celle-ci.

Pour les immeubles à appartements, des parkings collectifs peuvent être aménagés. Ils doivent néanmoins être végétalisés et avoir une faible incidence visuelle pour les habitations voisines.

Espace Public

OT.5) Initier une rénovation urbaine :

Cet objectif vise particulièrement :

- la « place rouge » de la Cité Nouvelle : celle-ci doit être restaurée en intégrant une composante végétale ;
- les abords de l'école de la cité : il s'agit de connecter les infrastructures scolaires avec l'espace public.

Gestion des eaux de pluie

OT.6) Assurer la gestion des eaux de ruissellement de manière à favoriser l'infiltration et de limiter les débits de rejet dans le réseau aval :

La création du nouveau quartier intègre différents moyens pour parvenir à cet objectif : il s'agira de permettre l'infiltration des eaux de ruissellement d'une part, et d'autre part de créer des espaces de rétention.

Par ailleurs, le réseau de fossés existants doit être maintenus (mais peut-être adapté au regard des nouvelles constructions).

Structure écologique

OT.7) Contribuer à la structure écologique

L'ensemble du nouveau quartier doit, tant via les espaces publics que privés, contribuer au maillage écologique :

- les espaces privés conservent une proportion dominante de surface perméable et végétalisée dans les zones non bâties ;
- l'espace public intègre des aménagements favorisant le développement de la faune et la flore par leur conception (choix d'essences indigènes et adaptées aux conditions écologiques) et leur gestion (gestion différenciée, fauche tardive, ...).

Les éléments contribuant de manière prépondérante au maillage actuel (arbres, haie vive, ...) sont, autant que possible, conservés. On notera particulièrement le maintien d'un couvert boisé au Sud-Ouest du périmètre dans l'aire « verte ».

3 CARTE D'ORIENTATION

LEGENDE



Périmètre du Schéma d'Orientation Local



Limite de la ZACC au plan de secteur



Limite de la zone agricole au plan de secteur



Bâtiments existants cadastrés



Parcelles cadastrales (hors périmètre)

Aires



Agricole



Résidentielle à faible densité (≤ 10 log/ha)



Résidentielle à densité moyenne (densité nette : min. 20 log/ha)



Résidentielle à densité élevée (min 30 log/ha)



Ecole et espaces associés



Verte

Structure écologique



Maillage écologique



Haie à maintenir / à développer



Espace public à végétaliser



Espaces publics intégrant des éléments du réseau écologique

Réseau viaire



Voirie structurante



Voirie de desserte



Voirie de desserte à accès limité



Itinéraire cyclopédestre à sécuriser



Voie cyclopédestre



Connexion à créer



Connexion potentielle



Carrefour à aménager/sécuriser



Espace public structurant



Zone d'accueil de l'école

Infrastructures techniques



Zone préférentielle de rétention des eaux de ruissellement



Point de raccordement aux égouts existants



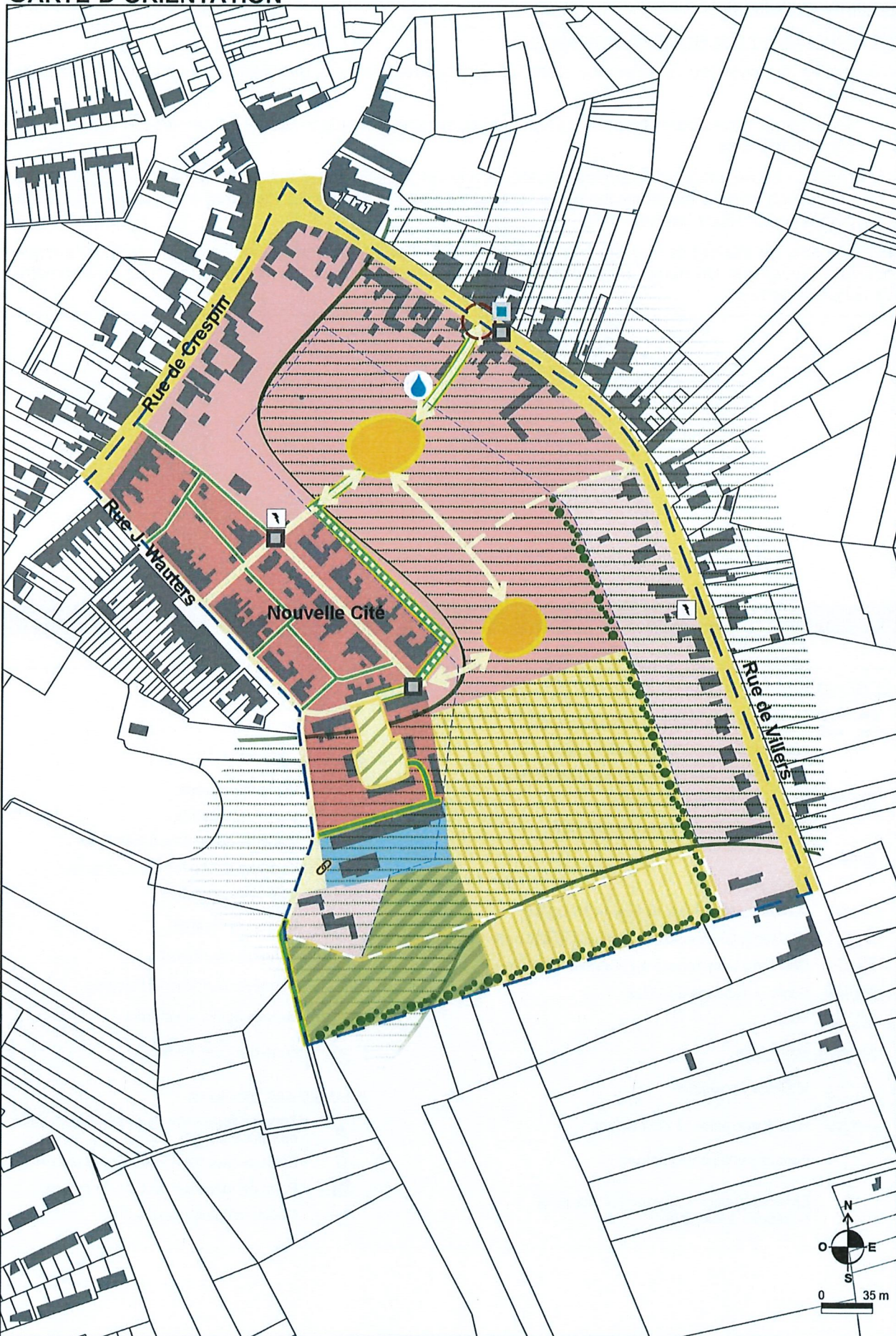
Point de raccordement aux impétrants



Cabine électrique existante

CARTE D'ORIENTATION

© Fond de plan (vue aérienne) : ©S.P.W. <http://webgisgdo4.spw.wallonie.be/viewer>



4 INDICATIONS

4.1 DESTINATIONS DES AIRES

4.1.1 AIRE AGRICOLE

Cette aire est destinée à l'activité agricole.

4.1.2 AIRE « VERTE »

Cette aire est destinée à rester végétalisée, notamment en vue du maintien et du développement de son rôle écologique.

4.1.3 AIRES RÉSIDENTIELLES

Les aires résidentielles sont destinées à l'habitat. Outre la résidence, elles peuvent accueillir des fonctions connexes (commerces et services).

4.1.4 AIRE DE L'ÉCOLE EST DES ESPACES ASSOCIÉS

L'aire est destinée à accueillir des activités scolaires, d'accueil de la petite enfance ou d'activités parascolaires.

4.2 BATI ET URBANISME

4.2.1 TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

Le nouveau quartier prévoit :

- des maisons unifamiliales ;
- des logements groupés : soit sous forme de maisons « kangourou » soit sous forme de petits immeubles à appartements.

Rappelons que des bâtiments destinés partiellement ou entièrement à une autre fonction que la résidence sont autorisés pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination première de la zone. Par ailleurs, on notera qu'ils sont préférentiellement implantés autour des places.

4.2.2 GABARITS

Les bâtiments observent des gabarits de maximum deux niveaux sous corniches, à l'exception des bâtiments ceinturant les places où un gabarit légèrement supérieur est autorisé pour les immeubles abritant des logements groupés, de sorte à aménager les combles de façon optimale (R+1,5+T maximum).

4.2.3 IMPLANTATION

Au sein de l'aire résidentielle à densité élevée, l'implantation des habitations suit majoritairement un ordre continu.

Au sein de l'aire résidentielle à densité moyenne, l'implantation des habitations suit :

- généralement un ordre semi-ouvert le long des voiries. Les maisons unifamiliales sont mitoyennes par groupe de 2 à 6 logements ;
- majoritairement en ordre continu en bordure des espaces publics structurants : la densité y est ainsi localement plus élevée.

Dans l'aire résidentielle à faible densité, on observe un ordre généralement ouvert.

Les constructions sont préférentiellement établies avec en recul, à l'exception des bâtiments situés autour des places qui peuvent être implantés sur l'alignement.

La zone de recul est majoritairement végétalisée et permet une articulation de qualité entre l'espace public et privé.

4.2.4 OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE

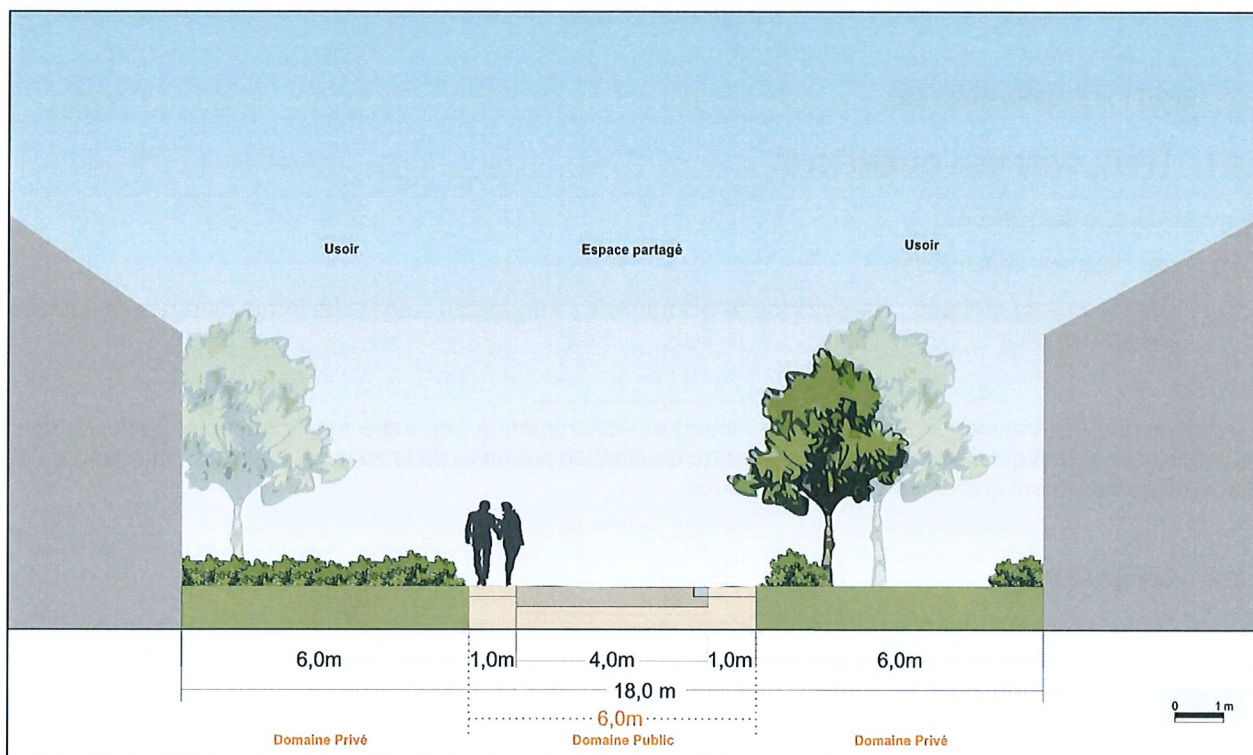
L'optimisation énergétique des bâtiments peut se traduire par divers moyens : maximisation par l'architecture des gains solaires, utilisation des énergies renouvelables, isolation des bâtiments, bilan carbone neutre, etc.

Par ailleurs, l'installation de systèmes alternatifs permettant la production ou l'utilisation d'énergies renouvelables est favorisée. L'utilisation de matériaux et techniques à faible empreinte écologique est également favorisée.

4.3 VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

4.3.1 VOIRIES

Les voiries de desserte (et la voirie à accès limité) sont préférentiellement aménagées en espace partagé. De sorte à rompre la linéarité de la rue et à rythmer l'espace public, les voiries possèdent des zones de dilatation, sont aménagées par du mobilier urbain et des plantations, et accueillent des emplacements de stationnements. On notera que les plantations en pleine terre seront préférées.



4.3.2 ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

Les espaces publics structurants prennent la forme de places et sont principalement destinées à l'accueil de fonctions sociales. Elles constituent des points névralgiques du quartier, en contribuant à la qualité de celui-ci en termes de cadre de vie et de qualité urbanistique et paysagère.

Elles offrent ainsi les fonctions suivantes :

- espace de détente, de rencontre et de convivialité ;
- accueil d'événements (marchés, ...) ;
- espace de stationnement ;
- gestion des eaux de pluie ;
- « espace vert » contribuant à la trame écologique d'Hensies.

Sauf pour besoin technique, aucune construction n'y est autorisée.

4.4 INTEGRATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

4.4.1 LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les eaux de ruissellement sont gérées de sorte à atteindre un débit maximum de 5 litres par seconde et par hectare à l'exutoire des terrains concernés par le nouveau quartier.

Ainsi, les matériaux utilisés pour le revêtement des voiries et des places sont drainants.

En outre, des moyens de rétention sont prévus à l'échelle de la parcelle :

- chaque bâtiment prévoit l'intégration d'une citerne à double ajutage ;
- d'autres mesures peuvent être employées : noues, zone de rétention, ...

Le solde fait l'objet d'une rétention globale à l'échelle du quartier, permettant également de récolter les eaux de voiries (voir « zone préférentielle de rétention des eaux de ruissellement »), différentes méthodes pouvant être employées et/ou cumulées (noues, fondations drainantes, zone d'immersion temporaire, ...)

Les fossés existants sont maintenus autant que possible ou remplacés de façon équivalente.



Figure 2 : Exemple d'un dispositif de rétention – Zone d'immersion temporaire

Source internet diverse

4.4.2 LA GESTION DES EAUX USÉES

La récolte des eaux de pluie et des eaux usées est obligatoirement gérée par un système séparatif entre les eaux usées et les eaux de pluie.

Les plans d'égouttage qui accompagneront les demandes de permis devront être conformes aux prescriptions techniques et soumis à l'intercommunale IDEA pour approbation préalable.

Les eaux usées sont rejetées vers le réseau d'égouttage public unitaire existant (à savoir les voiries adjacentes au site équipées d'égouts) d'où elles rejoignent la STEP de Hensies-Pommeroeul.

4.4.3 LES AUTRES RÉSEAUX TECHNIQUES

Les réseaux de distribution sont étendus progressivement au départ des installations existantes. Les tranchées sont situées en voiries, sous les zones de stationnement ou accotements, ou sous les cheminements cyclo-pédestres.