Développement de logements intergénérationnels **(a) Commune : Hamois** **(b) Nom du village : Hamois** **(c) Développement de logements intergénérationnels sur le site de l'ancienne poste à Hamois**	Fiche n°36 Priorité : Lot 3 ~~(1) Version initiale~~ ☐ (2) Version actualisée (juin 2025)

Commune	Hamois
Date d'approbation du PCDR	Février 2016
Durée de validité du PCDR	10 ans
Nombre de conventions approuvée sur cette programmation	5

1. ***Description succincte du projet***

Le projet vise le développement de logements publics destinés aux personnes originaires de la commune.

Dans le souci de renforcer les solidarités locales, le souhait est de construire des logements plus spécifiques pour les personnes âgées, pour les jeunes ménages et les personnes à mobilité réduite en développant un projet de logements intergénérationnels, ce qui permettra ainsi de garantir une certaine mixité de la population, tout en encourageant et en facilitant les interactions entre les jeunes et les personnes âgées/PMR, notamment, l'échange de services. Il s'agit donc d'un projet plus global qu'une simple cohabitation.

Le projet accordera une attention toute particulière au bilan énergétique des bâtiments. Cette attention s'inscrit dans un effort général d'économie d'énergie de la part de la commune.

Ces logements seront gérés par le CPAS et des critères objectifs d'attribution des logements et une méthodologie transparente devront être définis.

Localisation :

➔ Bâtiment de l'ancienne poste, rue d'Achet n°13 à d'Hamois

2. ***Justification du projet***

Malgré des expériences positives (comme les maisons individuelles pour personnes âgées du CPAS juste à côté du périmètre d'intervention au n°11 dont la rénovation est prévue), il manque à Hamois des logements adaptés aux besoins des publics précarisés, des aînés et des jeunes ménages qui souhaitent rester à Hamois. De nombreuses personnes quittent donc Hamois vers d'autres communes.

Le but des logements est également de faire face au vieillissement de la population en luttant contre l'isolement social et en maintenant ou en améliorant l'autonomie des aînés et des PMR.

Un autre but est de valoriser le temps libre, les connaissances et le savoir-faire de chacun. En effet, recréer une qualité de vie que procurent les contacts humains entre personnes d'âges différents, des contacts que l'habitat pavillonnaire et la vie professionnelle hyperactive ont pour effets de raréfier.

En termes de localisation, le choix des bâtiments de l'ancienne poste est idéal car ils se situent en bordure de la centralité villageoise d'Hamois. Facilement accessible par la N97 que ce soit en voiture ou en bus mais aussi par le RAVeL qui relie Ciney à Huy. De plus ces bâtiments sont à proximité de plusieurs commerces de premières nécessité (boulangerie, boucherie, superettes, pharmacie…) mais

aussi un bureau de poste, des restaurants, des infrastructures sportives, école communale, espace public d'Hubinne (projet cœur de village), etc.

3. *Lien à la stratégie du PCDR*

→ 2.3 Impulser une politique communale en adéquation avec les besoins liés au vieillissement de la population
→ 2.4 Générer une politique du logement adaptée à la demande des jeunes, aînés, et/ou personnes précarisées.
→ 3.1 Développer une politique d'aménagement du territoire :
- Gérer l'urbanisation et l'occupation parcimonieuse du territoire,
- Maintenir les villages ruraux vivants et dynamiques tout en préservant leur valeur patrimoniale.

→ 3.3 Promouvoir une utilisation rationnelle de l'énergie.

Liens avec d'autres projets issus du PCDR

→ FP 1.2 : Projet n°2 : Prise en considération des problématiques du vieillissement des aînés par la mise en place de services adaptés
→ FP 1.7 : Projet n°7 : Création d'un réseau de liaisons de mode doux entre les villages : Phase 1 : Liaison Hamois-Achet
→ FP 1.8 Projet n°8 : Valorisation du centre de Hamois : Hubinne Phase 1 : Aménagement d'un espace de convivialité et de rencontre
→ FP 2.21 Projet n°21 : Aménagement/accessibilité/extension du bâtiment de l'OCTC
→ FP 3.25 Projet n°25 : Valorisation du centre de Hamois : Hubinne Phase 2 : Agrandissement des infrastructures sportives et récréatives

4. *Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société*

Environnement	Social et culturel	Economique
• Renforcement de la durabilité et de l'écoconstruction du bâtiment par le choix des matériaux et des aménagements proposés. • Conception d'aménagements végétalisés renforçant le maillage écologique et préservant la biodiversité. • La proximité de plusieurs services et commerces va	• Le projet propose une offre en logements à destination des aînés au sein de la commune. • Développement d'un logement adapté PMR. • Accroissement de la cohésion sociale entre les habitants. • Prise en compte des critères d'accessibilité pour les personnes âgées et les PMR.	• Le maintien d'une population va permettre de « consommer hamoisien », ses services, ses commerces, fréquenter les animations… • Favorisation de matériaux locaux pour la réalisation du projet et d'entreprises locales. • Logements financièrement

permettre de limiter les déplacements. • Désimperméabilisation d'une partie du site favorable à une meilleure infiltration et gestion des eaux.		accessibles.

5. *Localisation et statut*

A. Localisation au sein de la commune, adresse, situation

Le projet se situe à Hamois, commune de Hamois, rue d'Achet n°13 (voir carte en annexe 1). Le périmètre d'intervention repris sur la carte concerne les parcelles cadastrées HAMOIS, DIV. 1, HAMOIS, section C, parcelles 41H et 48L, d'une superficie totale d'environ 2.920m².

Commenté [SL1]: Vérifier si bien propriété communale

B. Intégration du projet par rapport à son environnement direct (pôles d'activités du village ; intégration sociale, culturelle, économique, …)

Cadre général

Les bâtiments se situent à l'angle de la rue d'Achet et de la rue Sainte-Agathe (rues communales), à proximité directe et donc stratégique du cœur de village. Ils ont été occupés jusqu'en septembre 2024 par le service communal des travaux et avant cela par l'ancienne poste de Hamois. A noter que le bâtiment va être temporairement occupé quelques mois par une crèche, le temps de faire des travaux dans le bâtiment initial.

Contexte socio-économique et culturel

Le village de Hamois est le pôle de la commune, de nombreux services et équipements y sont présents. A proximité, on trouve notamment : le CPAS, l'école communale, des infrastructures sportives, la chapelle Sainte-Agathe, des commerces alimentaires, une pharmacie, un bureau de poste, des restaurants, etc.

Cadre paysager et environnemental

Le périmètre d'intervention est bordé au nord par le Bocq (cours d'eau de 2e catégorie) qui entraine un aléa d'inondation repris comme faible sur la cartographie en vigueur de l'aléa d'inondation. Celui-ci est toutefois en contrebas du périmètre d'intervention qui n'a dès lors jamais connu d'inondation. Des étangs sont par ailleurs présents au nord-ouest et à l'est du site (utilisés pour la pêche).

De par cette localisation, le périmètre d'intervention se situe en fond de vallon et présente un paysage plutôt fermé, vu la présence d'arbres de grande taille le long du Bocq et de constructions le long de la voirie.

Hormis ces arbres, la végétation présente (haies en bordure de voiries, herbes et végétation spontanée) ne semble pas présenter de qualité remarquable. Sa présence pourra d'ailleurs être renforcée dans le projet avec une plus grande attention portée à la biodiversité sur le site.

Cadre bâti et patrimonial

Le périmètre d'intervention se situe juste au sud du cœur historique de Hubinne (aujourd'hui intégré dans le village de Hamois) que l'on peut encore identifier avec la rue Sainte-Agathe et la chapelle du même nom (qui fait l'objet d'un classement comme site). Par contre, la rue d'Achet s'est principalement urbanisée dans la seconde moitié du 20e siècle avec un développement linéaire d'habitat pavillonnaire. Elle ne présente donc pas un caractère urbanistique et patrimonial de qualité.

Les bâtiments actuels datent de 1977. Il s'agit de bâtiments « RTG », caractérisés par des pignons en moellons de grès reliés par des murs en briques et baies vitrées (voir photos en annexes). Actuellement inoccupés, leur état est difficilement compatible avec une fonction de logements, d'autant plus que la présence d'amiante nécessite une démolition et évacuation stricte d'une partie du bâtiment. Le bâtiment principal sera donc entièrement démoli tout en prévoyant une récupération des pierres des pignons pour un réemploi encore à définir. Le bâtiment secondaire des anciens garages sera lui maintenu dans un premier temps pour des locaux techniques (comme un local poubelles) et des besoins de stockage pour la Commune. Il pourra faire l'objet d'une transformation ou démolition à plus long terme.

Mobilité et accessibilité

Le site est facilement accessible en voiture et contient actuellement une grande superficie asphaltée qui permettait l'accès et le stationnement nécessaire à ses anciennes fonctions.

Il est également accessible à pied grâce à un trottoir continu permettant de se rendre côté ouest jusqu'à la chaussée de Liège, au RAVeL (ligne 126 Ciney-Huy) et à l'arrêt de bus Express (ligne Dinant-Havelange) qui se trouve à l'intersection entre les deux. Côté ouest, un aménagement cyclo-piéton a été réalisé récemment (1ère convention du PCDR) pour se rendre jusqu'au centre du village d'Achet.

Equipements et infrastructures

Des bulles à verre enterrées sont présentes sur le site, à l'angle de la rue d'Achet et de la rue Sainte-Agathe. Il n'existe pas d'autres équipements et infrastructures sur le site.

C. Cadre légal lié au lieu, dont les contraintes urbanistiques et réglementaires (plans de secteur, schémas, règlements, patrimoine…)

Le site est repris en zone d'espaces verts au plan de secteur. Il se situe également en bordure de la centralité villageoise de Hamois identifiée par le SDT. Pour le reste, le périmètre d'intervention n'est pas couvert par d'autres schémas et règlements contraignants.

Commenté [SL2]: !!! Il faudrait probablement interroger le Fonctionnaire délégué pour savoir ce qu'il est possible de faire vu que c'est normalement une zone non urbanisable. A voir si les bâtiments existants ont été construits après son entrée en vigueur, ce qui est possible et donc voir pour quelles raisons ça s'est fait comme ça.

Par contre, il se situe à proximité immédiate du site classé formé par la chapelle Sainte-Agathe (classée), tous les bâtiments de la ferme (classée elle aussi), les murs de l'ancien cimetière (également classés) et les terrains environnants.

D. Contraintes naturelles existantes (inondation, ruissellement, karst, captage, Natura 2000, …)

Le périmètre d'intervention se situe dans une zone d'aléa d'inondation faible par débordement et le long d'un axe de ruissellement faible (le long de la rue Sainte-Agathe). Toutefois, aucun problème d'inondation n'a été constaté jusqu'à présent, le Bocq étant situé en contrebas.

Il est également repris à la Banque de Données de l'Etat des Sols comme parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées. Une pollution du sol a en effet été constatée et des travaux ont depuis été réalisés pour assainir la partie du site concerné au niveau des emplacements de stationnement.

E. Présentation du périmètre d'intervention

Atouts et faiblesses

Les atouts et faiblesses repris ci-dessous ne sont pas à considérer comme des éléments pour ou contre le projet mais bien comme des réalités de terrain qu'il s'agit de prendre en compte en tant que points à valoriser (atouts) et points à résoudre (faiblesses).

Thématiques	Atouts (points à valoriser)	Faiblesses (points à résoudre)
Contexte socio-économique et culturel	• Bâtiments à proximité du centre du village et de nombreux services.	
Cadre paysager et environnemental	• Contexte naturel et paysager en bordure du Bocq. • Présence d'une végétation dense et haute en limite nord du périmètre d'intervention assurant une séparation visuelle avec les jardins proches. • Bâtiment bénéficiant d'une façade sud ensoleillée.	• Végétation existante peu qualitative. • Zone d'aléa d'inondation faible et présence d'un axe de ruissellement. • Besoin de respecter un dégagement de min. 6m par rapport au ruisseau. • Surface imperméable relativement importante.
Cadre bâti et patrimonial	• Peu de nuisances pour les voisins. • Site pouvant accueillir plusieurs logements (avec une seconde phase potentielle). • Possibilité de créer des accès privatifs pour chaque logement. • Proximité d'éléments patrimoniaux classés autour de la chapelle Sainte-Agathe.	• Bâtiments inadaptés pour des nouveaux logements. • Présence d'amiante à évacuer. • Rue sans qualité urbanistique et patrimoniale particulière.
Mobilité et accessibilité	• Facilité d'accès depuis la voirie. • Localisation au cœur du village permettant une accessibilité piétonne et cycliste. • Présence du RAVeL à proximité. • Arrêt de transport en commun à 500m. • Stationnement existant et possibilité de places PMR.	• Absence de stationnement pour vélos (à créer)

Equipements et infrastructures	• Présence de bulles à verre enterrées	

Identification des enjeux et des objectifs spécifiques (liés à l'aménagement) qui en découlent

Les enjeux et objectifs listés ci-dessous sont les points incontournables pour un projet cohérent et durable. Ils pourront être repris dans le CSC (cahier spécial des charges) lors de l'appel d'offre pour la désignation de l'auteur de projet.

Les éléments repris dans le tableau sont à déduire de l'analyse atouts/faiblesses.

Enjeux	Objectifs spécifiques
La construction d'un bâtiment et l'aménagement d'espaces extérieurs respectueux du contexte bâti et paysager.	• Intégrer la construction dans son contexte bâti et paysager en termes de volumétrie, gabarit, matériaux, teintes… • Capter les plus-values offertes par le contexte du site (ensoleillement, vues, espace disponible, présence de végétation…). • Faire preuve de sobriété dans la conception du projet (volumétrie simple, homogénéité des teintes et matériaux, maintien et/ou réemploi éventuel de l'existant comme les pierres des pignons…). • Intégrer le bâtiment arrière des anciens garages dans le projet global. • Intégrer la présence des bulles à verre.
La création de 6 logements qualitatifs au sein d'une architecture intégrée au contexte.	• Créer 6 logements intergénérationnels confortables et de qualité. • Offrir un petit espace extérieur à chaque logement, adapté à la spécificité de ceux-ci et du site et bien intégré au bâtiment. • Prévoir un logement totalement adapté et équipé PMR. • Assurer le respect des normes (énergétiques, incendie, accessibilité PMR, acoustique…).
L'amélioration des espaces extérieurs et de la biodiversité du site.	• Prévoir des espaces extérieurs conviviaux tournés vers la végétation et la nature. • Permettre une traversée du site vers la rue Sainte-Agathe et vers les logements voisins du CPAS. • Désimperméabiliser une partie du site au profit d'une plus grande présence d'espaces verts. • Permettre le développement d'une végétation variée et indigène et propice à la biodiversité. • Envisager la présence d'une petite mare. • Profiter de la présence du Bocq pour agrémenter les espaces extérieurs.

F. Statut de propriété.

L'ensemble du périmètre d'intervention est propriété communale.

6. ***Parties prenantes, porteurs de projet***

Porteur de projet : Commune de Hamois
Partenaire(s) : CPAS, PCS, CCA
Sources de financement : SPW ARNE – Direction du Développement Rural, Commune de Hamois

7. ***Programme de réalisation***

Eléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

Le projet est considéré comme prioritaire pour la Commune et la CLDR car le besoin en logements abordables est bien présent, principalement pour les personnes âgées. En outre, le site n'est plus en activité et n'est occupé que de manière temporaire. Il est donc nécessaire de le réinvestir et transformer pour éviter qu'il ne reste en friche et se délabre et amène des nuisances. Enfin, le site est idéalement localisé dans le village à proximité de nombreuses fonctions et au sein de la centralité villageoise identifiée par le SDT. Il est donc pertinent de le prioriser pour y construire de nouveaux logements.

Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé)

- Acquisition du site par la Commune en QUELLE ANNEE ?
- Premières réflexions émises en CLDR ?
- A compléter ?

Programme des travaux et/ou aménagements

Le projet répondra aux enjeux et objectifs spécifiques (repris au point 5) ainsi qu'aux besoins des citoyens qui ont déjà pu être exprimés lors des réunions de CLDR.

La première étape des travaux consistera à **démolir le bâtiment principal** en tenant compte de la présence d'amiante. Il sera envisagé de récupérer les pierres des pignons pour un réemploi dans le projet encore à définir. Le bâtiment secondaire des anciens garages sera lui maintenu dans un premier temps pour des locaux techniques (comme un local poubelles) et des besoins de stockage pour la Commune. Un habillage extérieur (par ex. bardage bois) ou éventuellement une intervention artistique comme une fresque réalisée par des enfants (afin de renforcer l'intergénérationnel avec l'accueil extra-scolaire et le CCE) pourrait être envisagé. Sa transformation ou démolition à plus long terme sera précisée lors de la conception suivant les possibilités d'y implanter des logements ou une autre fonction.

Un **nouveau bâtiment accueillant 6 logements** sera ensuite construit avec 3 logements au rez-de-chaussée et 3 logements à l'étage (voir proposition sur schéma ci-dessous). Chaque logement comprendra, pour une superficie de +/- 70 à 75 m² nets :

- Un séjour intégrant cuisine et salon
- Deux chambres
- Une salle de bain
- Un espace de buanderie et rangement
- Un WC séparé
- Un espace extérieur de terrasse (bien orienté et intégré au bâtiment, pas de balcon)

Ces nouveaux logements respecteront les normes, prescriptions et recommandations en vigueur (énergie, électricité, PMR, incendie, égouttage…) et une attention particulière sera portée sur les aspects énergétiques et l'utilisation des ressources naturelles. Il pourra être envisagé d'avoir un logement au rez-de-chaussée totalement équipé PMR en termes de mobilier.

Le bâtiment des anciens garages qui sera maintenu pourra accueillir un local poubelles et des espaces de rangement supplémentaires éventuels.

Concernant **l'aménagement des espaces extérieurs**, plusieurs interventions sont envisagées pour avoir un projet global et cohérent pour l'ensemble site (voir schéma ci-dessous).

- Un espace de cour sera aménagé avec possibilité d'un aménagement minéral et végétal pour permettre de désimperméabiliser en partie l'espace et de l'agrémenter de végétation.
- Des cheminements piétons accessibles aux PMR à créer afin de permettre une traversée complète du site vers la rue Sainte-Agathe et vers les logements voisins du CPAS. Un cheminement pourrait également permettre de se promener et venir s'asseoir à proximité du Bocq.
- Un espace extérieur couvert qui pourrait s'implanter sur la dalle existante à côté des anciens garages (à vérifier techniquement). Directement en contact avec la végétation, il servirait de lieu de rencontre convivial et protégé pour venir s'asseoir et organiser de petites activités.
- Des espaces verts avec d'une part des espaces à aménager avec une végétation variée et indigène et propice à la biodiversité et à l'agrément. D'autre part, des espaces de pelouse pourront prendre place autour des bâtiments. Celui entre les logements et la rue Sainte-Agathe pourrait à terme accueillir une extension potentielle pour de nouveaux logements. Son aménagement et le type de végétation choisie seront étudiés suivant cette opportunité.
- Une petite mare pourrait également être créée afin d'agrémenter les lieux, de favoriser la biodiversité et les rencontres intergénérationnelles (il pourrait s'agir d'une mare didactique développée par des enfants).
- L'espace de stationnement actuel perpendiculaire à la rue sera maintenu. Deux places PMR pourraient être ajoutées plus proches des logements.
- Du stationnement vélo également proche des logements pourrait s'implanter à côté du stationnement PMR.



Schéma d'aménagement envisagé pour l'ensemble du périmètre d'intervention.

Planification : Descriptif de la mise en œuvre et phasage

La construction des logements et l'aménagement des abords est prévu en une phase. Toutefois, la superficie du périmètre d'intervention offre la possibilité de réaliser une extension pour accueillir des logements supplémentaires à plus long terme. Néanmoins à ce stade, rien n'est encore planifié.

Démarches administratives à réaliser

- Démarches pour obtenir les accords de subvention (DR) ;
- Démarches à entreprendre pour être conforme au niveau du plan de secteur ?
- Désignation d'un auteur de projet selon les règles « marchés publics » en vigueur ;
- Définition finale du programme par la Commune ;
- Élaboration de l'avant-projet ;
- Présentation de l'avant-projet à la CLDR ;
- Validation par le Collège communal ;
- Permis d'urbanisme, cahier des charges et dossier d'exécution ;
- Approbation du projet et de la convention-réalisation ;
- Procédure d'adjudication ;
- Réalisation des travaux selon l'organisation et le planning établi par l'auteur de projet.
- Demande de permis d'urbanisme ;
- Désignation de la/des entreprises en charge des travaux selon les règles « marchés publics » en vigueur ;
- Mise en location.

Eléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé

- Implication de la CLDR dans le processus de définition du programme : consultation, avis…
- Participation de la CLDR dans la mission « auteur de projet » : consultation lors de l'esquisse, information sur l'avant-projet et le projet.
- Conception et travaux réalisés dans un objectif de durabilité.
- Communication régulière sur l'état d'avancement des travaux.
- Contrôle des travaux en cours de réalisation et à la fin.
- Organisation d'une inauguration festive du bâtiment.
- Rédaction de conventions pour la location et l'entretien des lieux.
- Le passage régulier des services communaux pour vérifier la propreté des lieux.
- Évaluation de la construction et de son usage après 2 ans.

8. *Estimation globale du coût*

Estimation globale du coût					Sources de financement	
Travaux	**Quantité**		**Prix unitaire en € HTVA**	**Prix total**	**Dév. Rural**	**Commune**
Catégorie 4 : Logements						
Démolition					**60% du montant des travaux plafonnés à 850.000€** (plafond subvention de 510.000€)	**Solde non subventionné**
Démolition et évacuation	1	FFT	60.000,00 €	60.000,00 €		
Construction						
Construction de **6 logements** sur **2** niveaux	500	m2	2300	1.150.000,00 €		
Mobilier technique						
Cuisine	6	FFT	15000	90.000,00 €		
Salle-de-bain	6	FFT	15000	90.000,00 €		
Travaux extérieurs						
Aménagement d'espace extérieur privatif (rez)	30	m2	150	4.500,00 €		
Aménagement d'espace minéral	350	m2	150	52.500,00 €		
Chemins piétons	80	m	200	16.000,00 €		
Espace extérieur couvert	1	FFT	5000	5.000,00 €		
Aménagement d'espace vert (+ mare)	500	m2	20	10.000,00 €		
			Sous-total travaux HTVA	1.478.000,00 €		
			Frais d'étude (10%)	147.800,00 €		
			Sous-total général HTVA	1.625.800,00 €		
			Sous-total TVAC 21%	**1.967.218,00 €**	**510.000,00 €**	**1.457.218,00 €**

Estimatif sous réserve des études ultérieures lors de la conception du projet, des indexations et des évolutions du prix du marché. Il est réalisé hors investigations concernant l'état des sols existants et sur l'ampleur de la démolition et de l'évacuation sachant que le bâtiment contient de l'amiante.

Projet rémunérateur ■ oui □ non

9. *Evaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)*

Indicateurs de réalisation *:*

Indicateurs mesurant les effets directs issus des actions et projets mis en œuvre
Comment démontrer que le projet a bien été mis en œuvre ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, …)
Nombre de logements créés	6 logements	• PV de réception des travaux (Commune). • Inauguration ayant eu lieu. • Rapport annuel de l'ODR.
Taux d'occupation des logements	100%	Commune de Hamois

Indicateurs de résultat *:*

Indicateurs mesurant le résultat direct et immédiat d'une intervention sur le public cible
Quels sont les effets du projet ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, …)
Le nombre de personnes logées	Min. 1 adulte par logement	Commune de Hamois
Le taux de satisfaction des locataires quant à la qualité des logements	90% de taux de satisfaction	Commune de Hamois

10. [Notice évolutive] - *Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition*

Ce point fait l'objet d'une actualisation à chacune des étapes de la procédure de développement rural, à savoir (1) la demande de convention, (2) l'avant-projet et (3) le projet.

Le développement de ce point est adapté au type de projet mené et à son degré d'étude.

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)

Il n'y a pas de risques et contraintes identifiés nécessitant des aménagements et travaux spécifiques. Toutefois, la proximité du Bocq devra être prise en compte dans l'aménagement des espaces extérieurs.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux :

Outre la gestion éventuelle du risque d'inondation par débordement, le projet tâchera de réduire les surfaces asphaltées imperméables en augmentant les superficies d'espaces verts et en proposant un aménagement minéral avec joints perméables.

- Superficie totale de la parcelle : +/- 2.900 m²

- Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : +/- 1.430 m²
- Superficie finale non bâtie sur la parcelle : +/- 1.500 m²

Les différentes mesures envisageables (citernes, systèmes limitant la consommation d'eau, etc.) seront étudiées par le futur auteur de projet.

C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

Utilisation des énergies renouvelables : la possibilité d'équiper les nouveaux logements de panneaux solaires (thermique et/ou photovoltaïques) sera étudiée.

Mise en œuvre de matériaux écologiques : les matériaux seront choisis notamment pour leur caractère local, écologique et durable. Par ailleurs, les pierres des pignons existants seront récupérées pour un réemploi dans le projet encore à définir.

Dispositifs pour minimiser la consommation des énergies fossiles, électrique (luminaire) : lors de la conception du projet, il sera tenu compte de la nécessité de minimiser les consommations en chauffage, électricité, eau suivant les besoins des logements.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet :

Etudes de différentes alternatives : les alternatives architecturales seront étudiées dans le cadre de l'avant-projet.

Analyse coût/bénéfice du projet : le projet permettra de répondre à un besoin de logements intergénérationnels sur la Commune. Il sera défini de façon à être le plus rationnel, modulable et sobre tout en répondant aux besoins et enjeux de convivialité et de polyvalence. L'entretien du bâtiment sera également un point d'attention pour la définition du projet.

E. Mesures en faveur de la biodiversité :

Le projet prévoira d'apporter, par des plantations et aménagements adéquats, une plus grande diversité écologique sur son site et ses abords. Les nouvelles plantations seront indigènes, idéalement d'origine locale. La proximité immédiate du Bocq sera prise en compte dans ces aménagements.

Dans la mesure du possible, l'éclairage nocturne sera défini pour en limiter au maximum l'impact sur la faune (détecteurs de mouvement, réduction de l'intensité, orientation des sources lumineuses…).

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :

Comme il s'agit de logements intergénérationnels, le projet devra permettre une bonne accessibilité globale et particulièrement en ce qui concerne les PMR. La mobilité piétonne au sein du site sera étudiée avec attention tandis que le stationnement automobile sera limité aux besoins et espaces strictement nécessaires. Par ailleurs, du stationnement vélo sera également envisagé.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

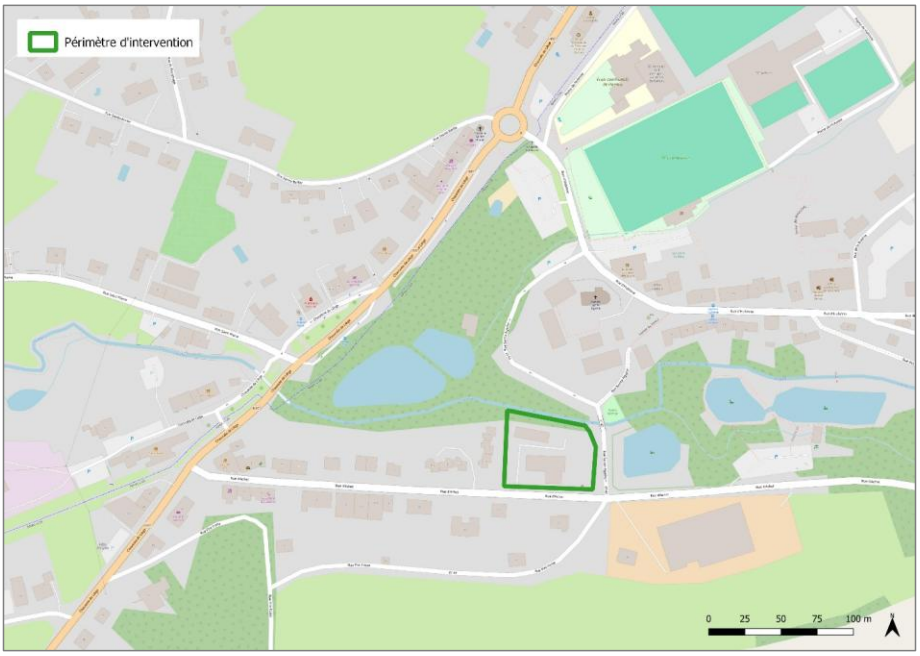
Le recours à des entreprises et matériaux locaux et/ou à des entreprises d'insertion sociale sera fortement privilégié, dans le strict respect des règles des marchés publics durables. Les nouveaux matériaux seront choisis notamment pour leur caractère local, écologique et durable. Par ailleurs, les pierres des pignons existants seront récupérées pour un réemploi dans le projet encore à définir.

H. Intégration du projet dans l'environnement :

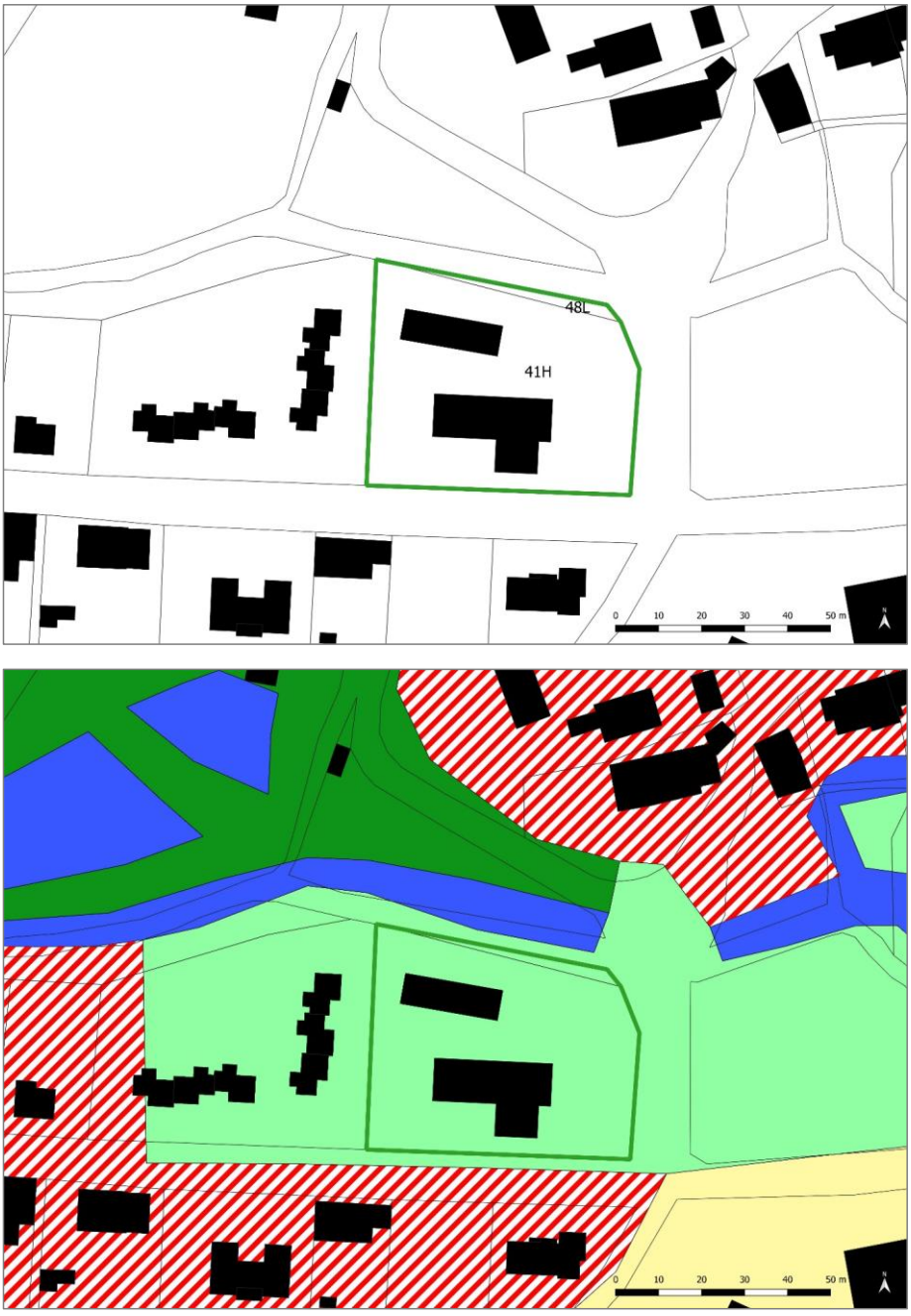
Le projet d'aménagement n'aura aucun effet négatif sur le paysage naturel. Il aura par contre un impact positif sur le paysage intérieur du village et donc sur le cadre de vie des habitants par la transformation d'un site sans qualité actuelle particulière.

Annexes : Pièces à joindre à la Fiche-Projet

1. Plan de situation



2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur



3. Dossier photographique

Vues depuis la rue d'Achet









Vues depuis l'intérieur du site











4. Etat des lieux

Le périmètre d'intervention se situe à Hamois, commune de Hamois, rue d'Achet n°13 (voir carte en annexe 1). Le périmètre d'intervention repris sur la carte concerne les parcelles cadastrées HAMOIS, DIV. 1, HAMOIS, section C, parcelles 41H et 48L, d'une superficie totale d'environ 2.920m².

Commenté [SL3]: Vérifier si bien propriété communale

Les bâtiments se situent à l'angle de la rue d'Achet et de la rue Sainte-Agathe (rues communales), à proximité directe et donc stratégique du cœur de village. Ils ont été occupés jusqu'en septembre 2024 par le service communal des travaux et avant cela par l'ancienne poste de Hamois.

Les bâtiments actuels datent de 1977. Il s'agit de bâtiments « RTG », caractérisés par des pignons en moellons de grès reliés par des murs en briques et baies vitrées. Actuellement inoccupés, leur état est difficilement compatible avec une fonction de logements, d'autant plus que la présence d'amiante nécessite une démolition et évacuation stricte d'une partie du bâtiment. Le bâtiment principal sera donc entièrement démoli.

5. Liste des activités actuelles concernées par le projet et leur fréquentation ainsi que leurs perspectives d'évolution afin de justifier de l'ampleur du projet et de sa nature par rapport aux besoins concrets

Sans objet.

6. Liste des projets de même fonction existant sur la commune

- 6 logements gérés par le CPAS au n°11 à côté du périmètre d'intervention
- A compléter