

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE PLOMBIERES
PERMIS D'URBANISATION

Situé à Völkerich 30-50, 4851 PLOMBIERES

Parcelles : PLOMBIERES – 1ère division – GEMMENICH – Section A
à VÖLKERICH
parcelle n°927^{C2}, propriété de Philippe LAVALLE et Marc WIERTZ

Maître de l'ouvrage
Domicilié à
Contact

S.A. JEAN CONVENTS AIG
Simarstraße 36 – 4700 Eupen
Tel : 087/59 14 50



CADRE 10 – RAPPORT URBANISTIQUE

Auteur de projet

Bureau d'étude

Sotrez-Nizet sprl
Outre-Cour 124/14, 4651 HERVE
Tel 087/595343
Adresse internet : <http://sotrez-nizet.be/>
Email : olivier.thome@sotrez-nizet.be


Sotrez Nizet

Architecte

Architectes, Urbanistes et Paysagistes Associés sprl
Rue du Centre 77, 4800 Verviers
Tel 087/228988 Fax 087/226533
Adresse Internet : www.aupa.be
Email : mail@aupa.be



Indice	Date	Modifications	Dossier : PLO.5292.15
0	04/07/2018		
A	19/11/2018	Avis DGO1, SRI, AC Plombières	
B	12/12/2018	Ajout des vues 3D	Date : 12/12/2018
	12/2019	→ correction suivant permis	
			Elaboré par : FS/GH
			Vérifié par : RD

Plans et documents joints à la décision
d'octroi du permis d'urbanisation par la
fonctionnaire déléguée à Liège datée du
03/09/2019.

Références: Urbanisme : 2046648

Commune : PU/AH/495/455



TABLE DES MATIERES

1	Plan de situation.....	3
2	Situation juridique du bien	5
3	Contexte urbanistique et paysager	6
3.1	Mobilité	6
3.2	Cadre bâti	6
3.3	Cadre paysager	9
4	Reportage photographique.....	10
5	Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	12
5.1	Réseau viaire	12
5.2	Infrastructures et réseaux techniques	13
5.2.1	Traitement des eaux usées	13
5.2.2	Traitement des eaux pluviales	13
5.2.3	Autres équipements	13
5.3	Espaces publics et espaces verts	14
5.4	Parcellaire et affectations	14
5.4.1	Zone capable de construction	14
5.4.2	Zone de recul	14
5.4.3	Zone de jardins	15
5.5	Implantation et hauteur des constructions	15
5.5.1	Implantation	15
5.5.2	Gabarits	15
5.6	Structure écologique et plantations	15
5.7	Schéma des objectifs d'aménagement.....	16
6	Mesures de mise en œuvre	18
6.1	Réseau viaire	18
6.2	Infrastructures et réseaux techniques	18
6.3	Espaces publics et espaces verts	18
6.4	Parcellaire et affectations	19
6.5	Implantation et hauteur des constructions	20
6.6	Structure écologique et plantations	20
6.7	Theme architectural	20
6.7.1	Style architectural de l'ensemble	20
6.7.2	Volumétries et orientations à encourager	21
6.7.3	Ouvertures et baies	21
6.7.4	Matériaux et teintes	21
6.8	Elements à consigner dans les actes de vente des différents lots	23
6.8.1	Mitoyenneté	23
6.8.2	Délimitations physiques des lots	23
6.8.3	Salubrité, solidité et protection contre l'incendie	23
6.8.4	Publicité	24
6.8.5	Entretien des lots	24
6.8.6	Chantier	24
7	Vues en trois dimensions des actes et travaux projetés.....	25

1 PLAN DE SITUATION

Les parcelles faisant l'objet de ce permis d'urbanisation sont localisées dans la commune de Plombières, à environ 1km à l'Ouest du centre de Gemmenich.

Le périmètre d'urbanisation concerne la parcelle 927C2. La superficie totale du périmètre d'étude est de 19.644 m².

Le terrain est situé à Völkerich et est desservi par la voirie régionale RN 608 « Völkerich » (au Nord). Les bâtiments sont inoccupés et les zones urbanisées sont occupées par une grande zone de prairie fauchée.

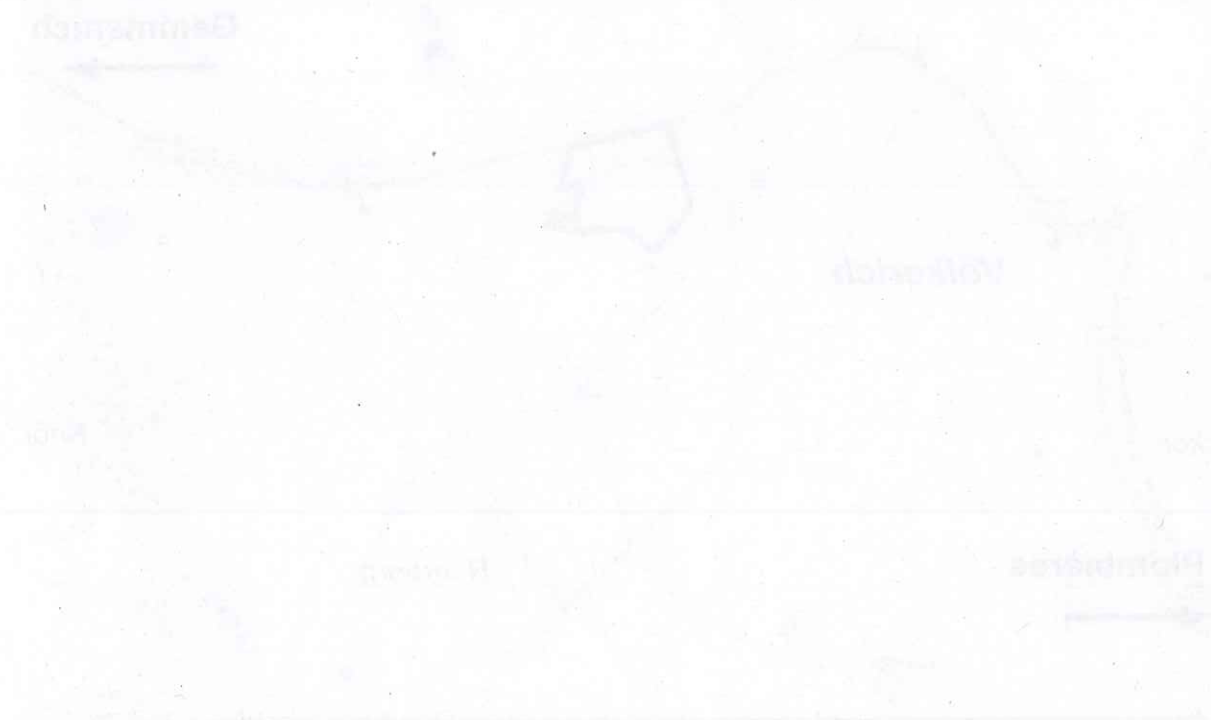
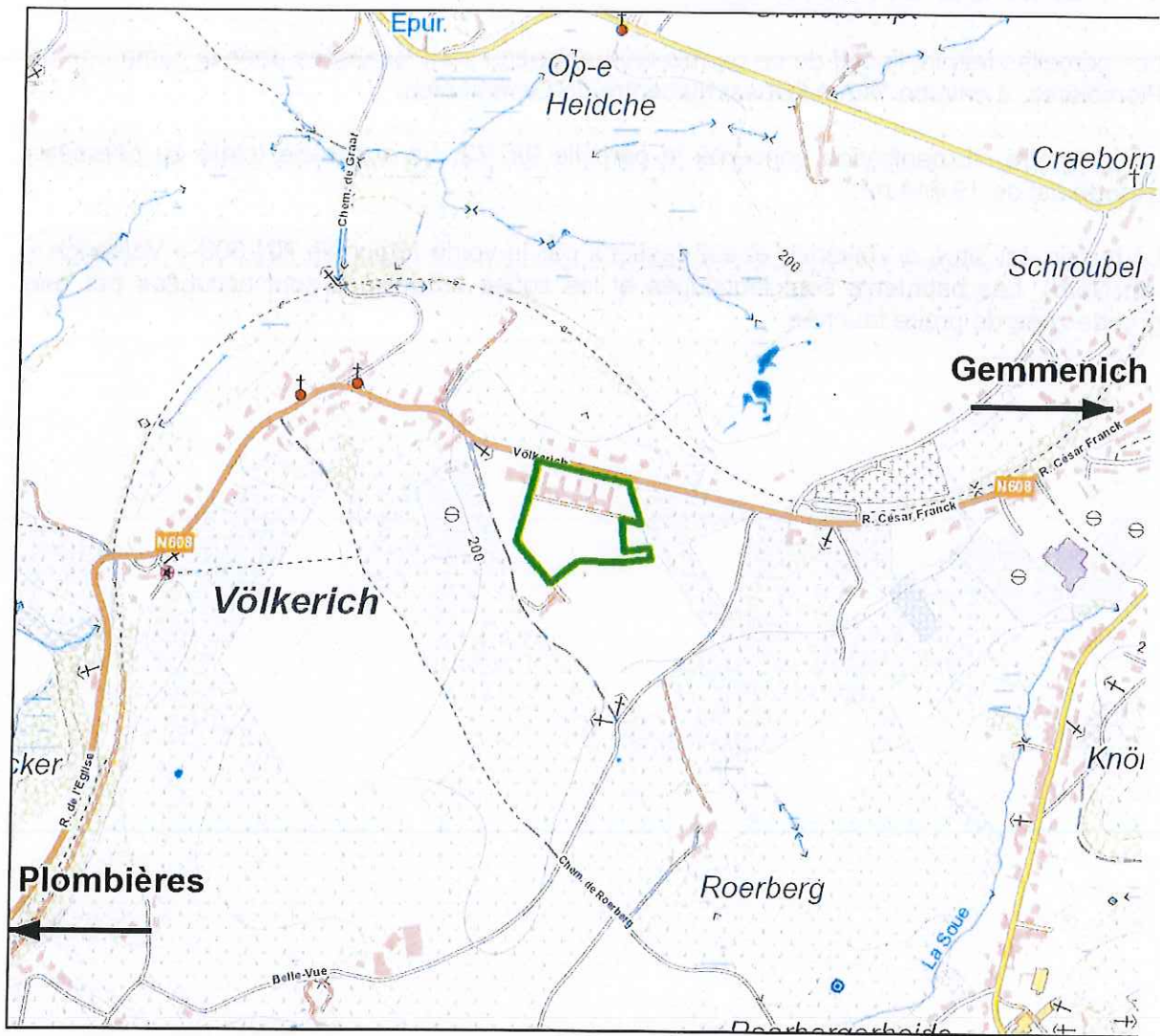


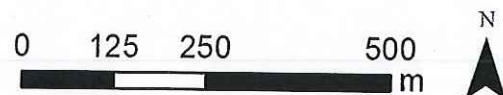
Figure 1. Plan de situation du bien (1/10.000)



Fond de plan

Périmètre du PUR

Source : IGN-CartoWeb

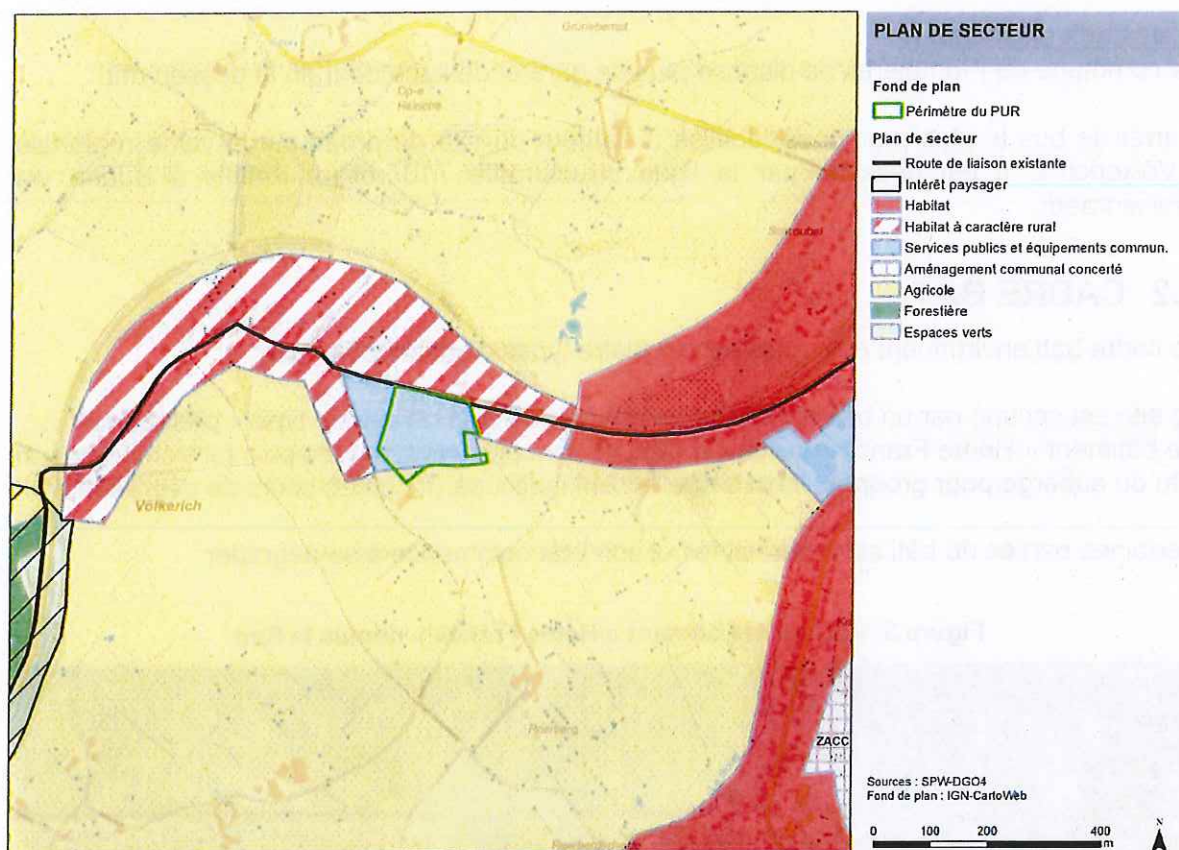


2 SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

La situation juridique du bien est décrite directement dans le formulaire de demande de permis d'urbanisation (Annexe 10).

La majeure partie du site est inscrite en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur (18.925 m²). Une zone résiduelle au Sud (719 m²) est affectée en zone agricole.

Figure 2. Plan de secteur



3 CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER

Voir plan du contexte urbanistique et paysager en annexe.

Voir plan d'occupation actuelle en annexe.

3.1 MOBILITÉ

Réseau viaire et mobilité douce

La voirie de desserte du site est la voirie régionale « Völkerich » (N608). La voirie ne dispose pas d'accotements aménagés pour les piétons ou de piste cyclable.

Transports en commun

La commune de Plombières ne dispose plus de gare et de ligne de train la desservant.

L'arrêt de bus le plus proche se localise à hauteur du site de projet sur la voirie régionale « Völkerich ». Il est desservi par la ligne structurante 710 reliant Kelmis à Eupen via Welkenraedt.

3.2 CADRE BÂTI

Le cadre bâti environnant est constitué de quatre types d'entités distinctes.

Le site est occupé par un bâtiment fonctionnaliste d'un seul niveau de type « préfabriqué ». Ce bâtiment « Home Franck » servit d'école pendant plusieurs années puis fut transformé en gîte ou auberge pour groupes. Il est actuellement inoccupé (riche en cours de dégradation).

Certaines parties du bâti sont défraîchies et son état commence à se dégrader.

Figure 3. Vue sur le bâtiment « Home Franck » depuis le Sud



Source : AUPa, 2015

Figure 4. Vue sur l'aile Est et la N608

Source : AUPa, 2015

Face au site de projet, au Nord de la voirie régionale, un bâti en implantation pavillonnaire s'est développé en « ruban » le long de la voirie. Les caractéristiques architecturales sont relativement similaires : gabarit de R+T à R+1+T, toiture à 2 ou 4 pans inclinés, bardages en briques rouges ou crépis gris clair, ...

Figure 5. Cadre bâti le long de la N608

Source : AUPa, 2015

A l'Ouest du site de projet se localise la résidence Völkerich. Le bâtiment monobloc présente un gabarit de type R+2+T avec une toiture à plusieurs pans et lucarnes. Il s'agit de l'ancienne maison d'accueil et centre spirituel Franciscains. Le bâtiment est désormais géré par la société de logements publics NOSBAU et comprend 24 logements.

Figure 6. Bâtiment NOSBAU « Résidence Völkerich »



Source : AUPa, 2015

Enfin, le noyau historique de Völkerich est majoritairement composé de bâtiments de fermes traditionnels (réhabilités en habitations) composés de briques de teintes rouges et de moellons.

Figure 7. Cadre bâti - Noyau historique



Source : AUPa, 2015

3.3 CADRE PAYSAGER

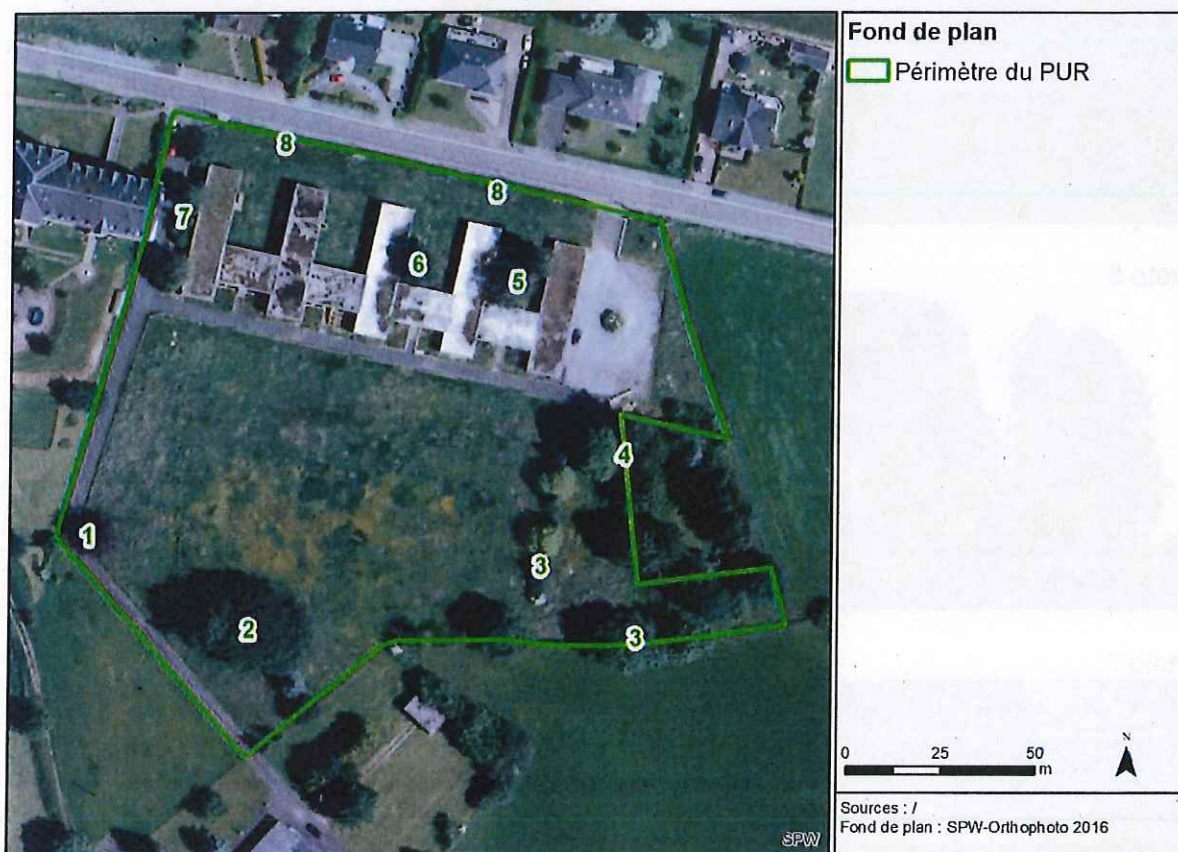
Le site ne présente pas de valeur écologique particulière : aucun site remarquable (SGIB, Natura 2000, ...) n'y est recensé.

Outre les zones urbanisées (bâtiments et aires de circulation aux abords), le site est occupé par une grande zone de prairie fauchée.

On y retrouve plusieurs arbres groupés ou implantés en alignement et une haie taillée :

- 2 hêtres (n°1)
- 1 groupe constitué de 2 chênes et 2 bouleaux (n°2)
- des fragments de haies vives constitués d'aubépines, frênes, hêtre, érable et aulne (n°3)
- des résineux (n°4)
- deux bouleaux (n°5)
- un pin (n°6)
- quelques bouleaux en pseudo-alignement (n°7)
- une haie constituée de berbérís fortement taillée (n°8)

Figure 8. Cadre naturel



4 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Les prises de vue des photographies sont localisées sur le plan du contexte urbanistique et paysager annexé au présent document.

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



5 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

***Voir plan d'occupation projetée et coupes longitudinales et transversales en annexe.
Voir plan masse.***

La mise en œuvre du site est guidée par les objectifs d'aménagement découlant de l'analyse de la situation existante et de l'affectation envisagée. Ces objectifs sont justifiés au regard des politiques locales et régionales de développement et d'aménagement mises en place.

L'objectif poursuivi par le permis d'urbanisation est la création d'un quartier résidentiel rural sur les terrains occupés par une ancienne école (devenue ensuite gîte et auberge pour groupe « Home Franck ») actuellement inoccupée (friche en cours de dégradation).

Les logements proposés sont de différents types : maisons unifamiliales et logements collectifs (appartements), logements adaptables PMR... Cette diversité permet de répondre aux défis démographiques actuels et futurs (logements familiaux pour les jeunes ménages, appartements pour les ménages isolés ou les personnes plus âgées...).

Les immeubles à appartements s'implantent le long de la RN 608 et dans la partie Nord-Ouest du périmètre afin d'une part de créer une transition entre la volumétrie de la « Résidence Völkerich » et les maisons unifamiliales et d'autre part de densifier davantage la zone proche des axes de mobilité (voirie structurante, proximité de l'arrêt de bus...).

Les spécificités locales sont conservées ou réinterprétées de manière à assurer l'intégration du projet dans son environnement : modes d'implantation et gabarits des futurs bâtiments respectant le contexte environnant et le niveau naturel du sol, découpage parcellaire assurant des zones de jardins privatifs pour chaque bâtiment, césures dans les fronts bâtis permettant de maintenir des ouvertures paysagères à travers l'ilot résidentiel, parti architectural faisant écho à l'architecture traditionnelle (volumétries simples et compactes de type rectangulaire...).

5.1 RÉSEAU VIAIRE

Voir dossier technique (voiries, équipements, nivellements) en annexe.

Les accès principaux au site se réalisent depuis la voirie régionale « Völkerich » (N608) et s'organisent par deux voiries de desserte sans issue (équipées de zones de rebroussement) :

- A l'Ouest, la voirie interne existante est rectifiée et légèrement élargie.
- A l'Est, une nouvelle voirie est créée.

L'aménagement du trottoir le long de la voirie régionale n'est pas interrompu au niveau des accès au site (= trottoir traversant)

Des connexions douces sont prévues entre les deux voiries d'accès. Elles se rejoignent autour d'un espace vert public central.

Ces voiries et connexions douces doivent être rétrocédées à la commune (voiries publiques communales).

Les deux servitudes de passage existante au profit de l'ASBL « Frères Franciscains – Home Franck » (limites Ouest et Est du périmètre) sont respectivement remplacées par deux nouveaux accès privés (création de deux lots spécifiques).

5.2 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES

Voir dossier technique (voiries, équipements, nivellements) en annexe.

5.2.1 Traitement des eaux usées

Le site est repris en zone d'assainissement autonome au niveau du PASH.
Par conséquent, chaque lot doit être équipé d'une station d'épuration individuelle agréée.

Le débit à l'exutoire des stations d'épuration est rejeté¹ dans le réseau d'égouttage des eaux pluviales équipant les voiries de desserte.

5.2.2 Traitement des eaux pluviales

Au niveau des bâtiments, il est obligatoire d'installer des citernes de récolte des eaux de pluie. L'installation de citernes à volume tampon (double trop-plein) de minimum 50l/m² de toiture par maison est imposée.

L'usage de toitures avec rétention-temporisation d'eau (toitures vertes) est conseillé.

Au niveau des abords, il est nécessaire de :

- favoriser des matériaux filtrants : pavés drainants, dalles en gazon, dolomie, pavés non rejointoyés, ... ;
- maximiser les surfaces végétales perméables (jardins privés, potagers, bosquets...) ;
- favoriser l'usage de toitures avec rétention-temporisation d'eau (toitures vertes).

Le débit à l'exutoire de chaque lot est rejeté² dans le réseau d'égouttage des eaux pluviales équipant les voiries de desserte (domaine public). Ce réseau se rejette dans un dispositif de temporisation posé le long de la voirie régionale « Völkerich » (servitude en sous-sol).

Le débit à l'ajutage est dirigé vers le ruisseau de la Creven au Nord.

5.2.3 Autres équipements

Les raccordements des lots aux réseaux d'électricité, d'eau potable de distribution publique, de télécommunications (téléphone, télévision, internet) se réalisent par une tranchée commune sise le long des zones de voirie (servitude en sous-sol au droit des lots).

Un lot est également créé pour l'implantation d'une cabine électrique pour ORES.

La pression d'eau disponible doit être garantie entre 20 et 40m³/h pendant 2h. A défaut, une citerne de 40 m³ minimum devra être mise en place pour les appartements.

Les zones de voiries et l'espace vert public sont équipés d'un éclairage public (luminaires sur mâts).

Les zones de voirie sont dimensionnées de manière à assurer le passage des services de ramassage des immondices.

Les zones de recul ou les zones capables de construction de chaque lot permettent le dépôt des immondices pour la collecte publique et l'implantation des boîtes aux lettres.

¹ Les tests de perméabilité réalisés sur place démontrent une vitesse d'infiltration insuffisante pour mettre en place des systèmes d'infiltration des eaux pluviales ou des eaux usées épurées.

² Les tests de perméabilité réalisés sur place démontrent une vitesse d'infiltration insuffisante pour mettre en place des systèmes d'infiltration des eaux pluviales ou des eaux usées épurées.

5.3 ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

Les espaces publics sont constitués des voiries publiques et leurs accotements (zones de voirie) ainsi que d'un espace vert central intégrant les connexions douces et d'un espace vert intégrant un point de vue et une table d'orientation. Pour ces espaces verts, deux lots ont été créés.

Ces espaces publics et espaces verts doivent être rétrocédés à la commune.

Les espaces verts privatifs sont constitués des zones de jardin. Ces dernières sont destinées aux jardins privatifs ou collectifs de chaque lot.

5.4 PARCELLAIRE ET AFFECTATIONS

Le site du projet présente une superficie brute totale de 19.644 m² affectée majoritairement en zone de services publics et d'équipements communautaires (18.925 m²) et pour une fraction marginale, en zone agricole (719 m²).

Le périmètre est destiné à la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements à caractère résidentiel permanent, de leurs zones de jardin, ainsi que des voiries et accès à chaque lot.

Pour l'ensemble du projet, la densité brute de logements est comprise entre 17 et 23 log/ha.

5.4.1 Zone capable de construction

Cette zone est destinée à l'accueil des différents bâtiments (volumes principaux et secondaires).

Deux zones distinctes sont définies au plan d'occupation projetée ; en fonction du nombre du type de logement et du mode d'implantation :

- Zone Nord-Ouest : destinée à la construction d'immeubles d'appartements
- Zone Est et Sud : destinée à la construction de maisons isolées, mitoyennes ou semi-mitoyennes

Les abords constitués du solde non construit des zones capables de construction sont traités comme les zones de jardin ou comme les zones de recul.

5.4.2 Zone de recul

Cette zone est destinée à la création des accès carrossables et des espaces de stationnement privés. Les accès carrossables aux immeubles d'appartements se font obligatoirement depuis la voirie de desserte (Ils ne peuvent pas se faire au départ de la voirie régionale).

Ces aménagements doivent cependant être limités aux stricts besoins du projet et respecter une transition harmonieuse tant avec les volumes principaux et secondaires qu'avec les bâtiments voisins.

Les zones carrossables et les parkings des immeubles d'appartements auront une capacité portante suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

Le sol doit être rendu perméable (emploi de matériaux semi-perméables).

Le solde de la zone est traité comme les zones de jardin.

5.4.3 Zone de jardins

Cette zone est destinée à la création de jardins d'agrément privatifs ou semi-privatifs avec pelouses, plantation d'arbres moyenne et haute tige, chemins et potagers dans le respect du relief du sol.

Les aménagements endurcis suivants y sont admis :

- des terrasses le long des façades des bâtiments (volumes principaux et secondaires)
- des cheminements piétons
- un bâtiment annexe à destination d'abri de jardin, remise ou serre.

Ces aménagements doivent cependant être limités aux stricts besoins du ménage ou des fonctions compatibles et respecter une transition harmonieuse tant avec les volumes principaux et secondaires qu'avec les bâtiments voisins.

5.5 IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.5.1 Implantation

L'implantation des bâtiments doit intégrer les éléments suivants :

- Implantation de la façade principale parallèle aux voiries
- Implantation en dehors de la zone de recul non aedificandi autour de la voirie régionale (17 m depuis l'axe)
- Implantation minimisant l'impact des ombres projetées et assurant une intimité entre les futurs logements mais également envers le bâti existant
- Intégration de massifs et d'éléments linéaires végétalisés (massifs plantés, haies...) assurant un maillage écologique

5.5.2 Gabarits

Le gabarit³ des volumes principaux y est limité à deux niveaux (R+1⁴) pour les maisons unifamiliales et trois niveaux (R+2⁵) pour les immeubles à appartements.

Les volumes secondaires doivent être plus modestes et d'une emprise au sol plus faible.

5.6 STRUCTURE ÉCOLOGIQUE ET PLANTATIONS

Les arbres isolés identifiés sur le plan d'occupation projetée doivent être conservés. Aucune modification du relief du sol en dessous de la projection de couronne des arbres à conserver n'est admise (pas de déblai, ni remblai, ni fondations de bâtiments).

Chaque lot est délimité par des éléments végétalisés (haies, arbres et arbustes) et est planté d'arbres 'moyenne à haute tige'.

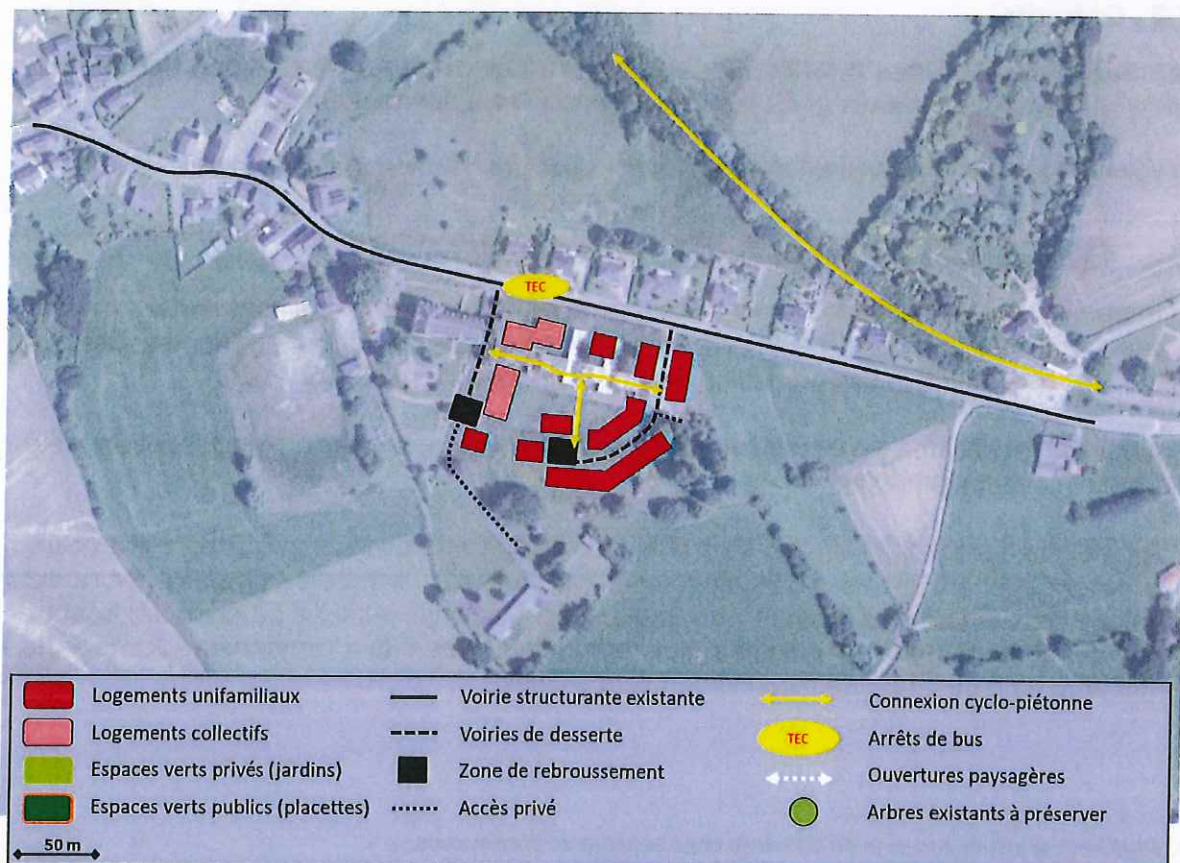
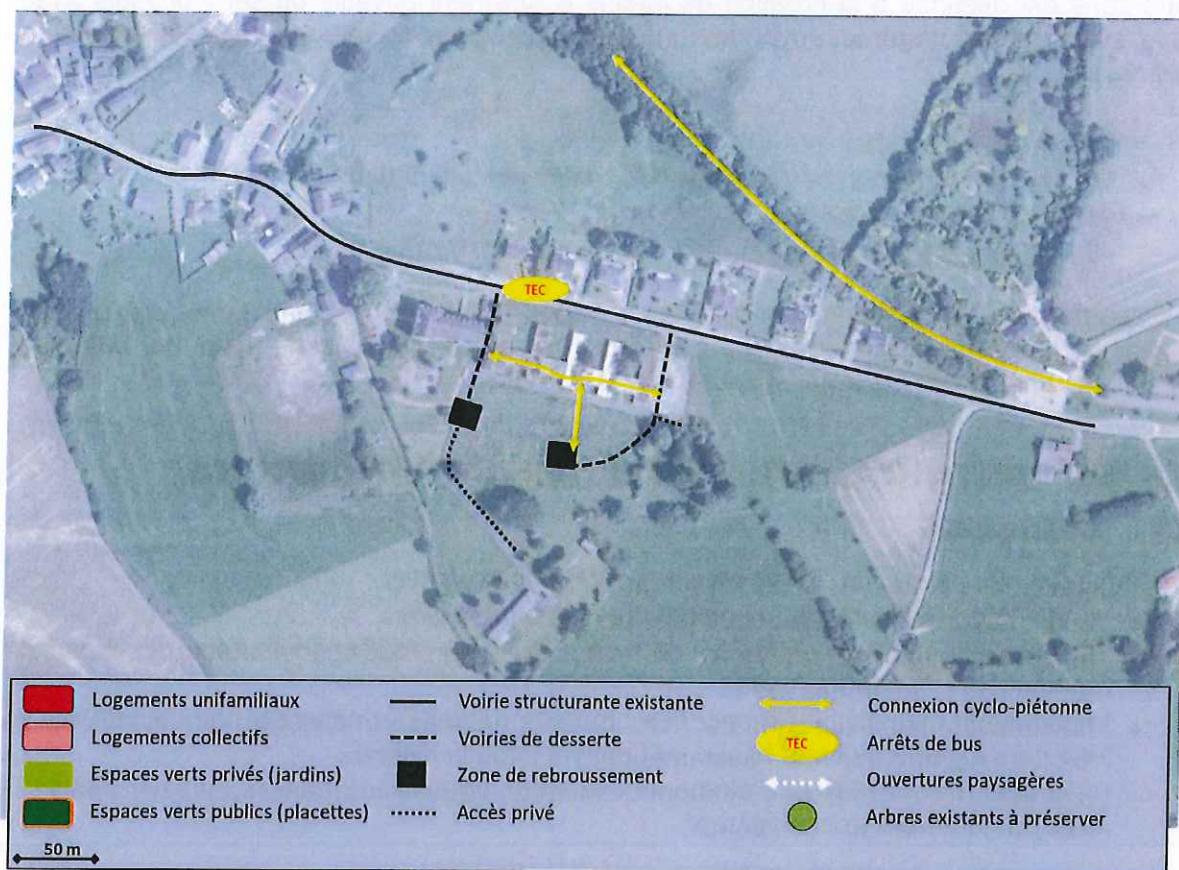
Pour les lots contigus à l'espace vert public central et aux connexions douces Est et Sud, des haies périphériques sont obligatoirement implantées à la limite de propriété (et non sur la mitoyenneté). Celles-ci doivent être implantées à un minimum de 50 cm de la limite de propriété et leur entretien incombe aux propriétaires des lots concernés. Aucune haie périphérique ne peut border la connexion douce Ouest.

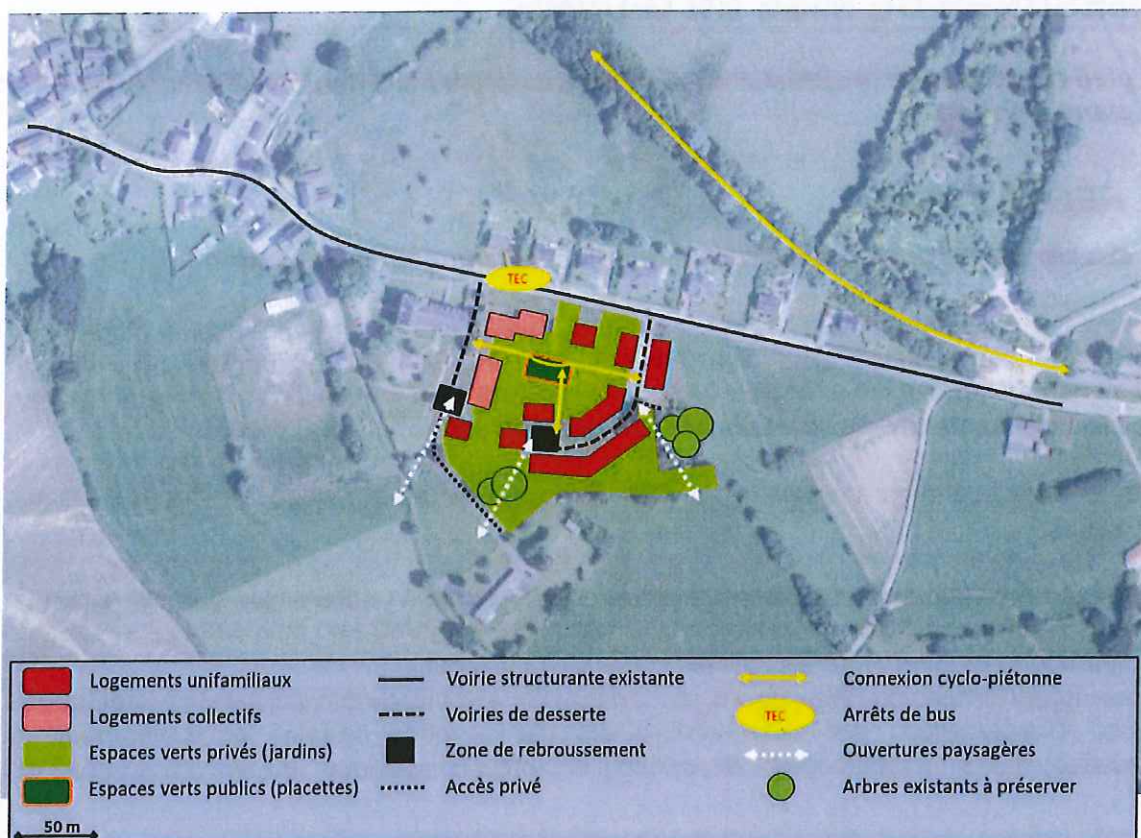
³Le gabarit est défini depuis le point bas de la zone capable de construction.

⁴Rez-de-chaussée + 1 niveau.

⁵Rez-de-chaussée + 2 niveaux.

5.7 SCHÉMA DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT





6 MESURES DE MISE EN ŒUVRE

*Voir plan d'occupation projetée et coupes longitudinales et transversales en annexe.
Voir plan masse.*

6.1 RÉSEAU VIAIRE

Voir dossier technique (voiries, équipements, nivellements) en annexe.

Les voiries de desserte (voiries qui doivent être rétrocédées à la commune) sont conçues de manière à encourager une circulation respectueuse de la qualité résidentielle du quartier. Elles sont aménagées en « espace partagé » ou « zone résidentielle » d'un seul niveau, sans distinction entre les espaces piétons et bandes de circulation automobile.

Quelques emplacements de parkings publics sont également aménagés le long des voiries publiques.

En termes de stationnement automobile privé, chaque maison unifamiliale doit être pourvue au moins de deux emplacements de parking implantés en garage au sein de la zone capable de construction et/ou en extérieur au sein de la zone de recul.

Chaque appartement doit être pourvu au moins d'un emplacement de parking implanté en sous-sol (l'implantation peut s'étendre au-delà de la zone capable de construction si nécessaire) et d'un emplacement de parking implanté en extérieur au sein de la zone de recul.

Dans une optique de diminution de l'utilisation de la voiture individuelle, et pour inciter davantage à l'utilisation du vélo, il est recommandé d'aménager des emplacements vélo pour chaque habitation.

6.2 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES

Il est recommandé d'intégrer toutes les infrastructures techniques (cabines réseau, systèmes de conditionnement d'air, etc.) dans des bâtiments ou de les implanter de manière contigüe à ceux-ci, tout en respectant une harmonisation dans le choix des matériaux.

Il est recommandé d'intégrer un système de regroupement et de tri des immondices issus des immeubles à appartements : local poubelle au RDC, containers enterrés dans la zone de recul...

L'installation de zones de stockage pour mazout, gaz ou autres citernes de combustibles fossiles est interdite à l'air libre.

L'installation de systèmes de compostage des déchets ménagers organiques est encouragée. Le système doit être implanté dans une zone limitant toutes nuisances envers le voisinage.

6.3 ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

Les voiries publiques de desserte sont aménagées en espace partagé (ou zone de rencontre) privilégiant la cohabitation entre les véhicules motorisés et les usagers faibles.

La placette (espace vert central) et le point de vue sont aménagés en espace vert ouvert et pourvue de mobilier urbain (bancs) et/ou modules de jeux. Elle joue le rôle d'espace public de rencontre et de convivialité.

A l'exception des voiries, l'ensemble des espaces publics (l'espace vert central, le point de vue et les connexions douces) doivent être accompagnés d'éléments végétalisés linéaires ou en massif (bosquets, haies, prés-fleuris...) et le sol doit être rendu perméable (emploi de matériaux semi-perméables). Leur aménagement participe au développement du maillage écologique à travers le quartier résidentiel.

Il est recommandé que ces espaces publics soient gérés de manière différenciée afin de réduire les coûts et la fréquence d'entretien et de développer la biodiversité. Les actions suivantes sont préconisées :

- choix d'essences qui ne demandent que peu d'entretien ;
- plantation de prairies fleuries, qui nécessitent qu'une seule fauche annuelle et permettent le développement d'une forte biodiversité ;
- méthodes alternatives à l'emploi des pesticides.

Figure 9. Exemple d'aménagements des espaces verts publics et connexions douces



6.4 PARCELLAIRE ET AFFECTATIONS

Le nombre de logements au sein du périmètre est réparti comme suit :

- 15 à 20 maisons unifamiliales dont 3 logements « petits budgets »
- 20 à 25 appartements dont 3 appartements adaptés PMR

Le mur mitoyen (ou construit à la limite de propriété) destiné à être en attente de construction voisine devront être couverts du même parement que les autres façades du volume concerné dans les deux ans à dater du procès-verbal de l'implantation de la construction, dans le cas où la construction voisine n'aurait pas débuté.

Une bonne articulation et composition urbanistique entre les volumes doit être envisagée en vue d'assurer l'optimisation de l'intégration du bâti au contexte paysager.

Les fonctions compatibles avec l'habitat (professions libérales, services de proximité, petit artisanat...) sont admises aux conditions suivantes :

- leur surface n'excède pas 30 % de la zone capable de construction pour les maisons unifamiliales et être complémentaire à un logement effectif
- limitées à deux cellules par immeuble à appartement et sise au rez-de-chaussée

6.5 IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords doivent respecter le relief du sol et se réaliser en fonction des lignes de force du paysage ainsi que de la trame parcellaire et l'implantation des lots voisins.

Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au plus près du terrain naturel.

Le nivellement est conçu de manière à équilibrer au maximum les déblais et remblais sur le site de projet et les limiter au maximum.

Pour assurer une intégration paysagère des bâtiments dans leur contexte, les volumétries sont limitées à R+T⁶ ou R+1⁷ pour les maisons unifamiliales et R+1+T⁸ ou R+2⁹ pour les immeubles à appartements.

Les futurs aménagements et les constructions doivent également maintenir des vues vers le fond de vallée au Sud (ouvertures paysagères).

6.6 STRUCTURE ÉCOLOGIQUE ET PLANTATIONS

Les plantations des espaces publics doivent être réalisées par le lotisseur (lors des travaux de viabilisation).

Les plantations de chaque lot doivent être réalisées simultanément à la construction du bâtiment ou au plus tard l'année qui suit la fin de la construction du bâtiment.

Pour les lots contigus à l'espace vert public central et aux connexions douces Est et Sud, les haies périphériques implantées à la limite de propriété (minimum 50 cm en deçà de la limite parcellaire) sont exclusivement à charge des acquéreurs (plantation et entretien).

Chaque lot est délimité par des éléments végétalisés (haies, arbres et arbustes). L'entretien de ces plantations incombe aux propriétaires des lots concernés.

Les essences floristiques régionales doivent être privilégiées. Un mélange d'essences marcescentes et mellifères est privilégié.

Plus particulièrement :

- l'espace vert public central est planté de 4 fruitiers (*prunus*) 'moyenne à haute tige' et la couverture au sol est constituée de gazon et prairies fleuries et est bordé d'une clôture plantée de lierre grimpant
- les zones de jardin sont plantées d'au moins un arbre 'moyenne à haute tige' ou trois arbustes à tronc unique par tranche de 500 m²

6.7 THEME ARCHITECTURAL

6.7.1 Style architectural de l'ensemble

Les bâtiments doivent exprimer d'une façon contemporaine les caractéristiques architecturales régionales tout en s'intégrant dans le paysage local.

⁶Rez-de-chaussée + 1 niveau engagé dans la toiture (toitures à deux versants).

⁷Rez-de-chaussée + 1 niveau plein (toitures plates).

⁸Rez-de-chaussée + 1 niveau plein + 1 niveau engagé dans la toiture (toitures à deux versants).

⁹Rez-de-chaussée + 2 niveaux pleins (toitures plates).

Afin de garantir une certaine liberté architecturale, la superficie des volumes principaux et secondaires sont laissés libres. Les volumes principaux doivent cependant présenter une volumétrie compacte et une hiérarchie avec les volumes secondaires.

Une unité architecturale doit également être conservée pour l'ensemble des lots.

6.7.2 Volumétries et orientations à encourager

Une réflexion globale sur l'ensoleillement doit être menée dès la conception architecturale. Les gains calorifiques et lumineux doivent ainsi être maximisés.

Dans un souci de maintenir un éclairage naturel suffisant, la profondeur du bâti est limitée au maximum à 12 m de profondeur pour volume principal.

L'implantation des bâtiments doit aussi minimiser l'impact des ombres projetées entre les futurs logements mais également envers le bâti existant (notamment l'habitation à l'Est).

L'orientation générale des zones capables de bâtisse et des zones de cours et jardin vers le Sud permet de maximiser les apports solaires tout en minimisant les ombres portées sur les bâtiments voisins.

6.7.3 Ouvertures et baies

Les façades présentent un caractère soigné et font l'objet d'une véritable composition architecturale qui intègre des ouvertures (portes ou fenêtres) de formes et proportions en rapport avec les vues et apports lumineux qu'elles doivent offrir aux locaux qu'elles desservent. Des baies de proportions verticales et horizontales peuvent se côtoyer avec équilibre et harmonie.

6.7.4 Matériaux et teintes

Les matériaux devront être choisis de façon à s'harmoniser à l'environnement bâti et à former un ensemble homogène, principalement au niveau de la palette de couleurs.

6.7.4.1 Élévation

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs.

Le matériau principal de parement des élévations correspond aux propositions suivantes :

- les briques de terre cuite qui seront rugueuses, non brillantes, la teinte la plus uniforme possible dans les gammes s'accordant à l'environnement voisin (les briques trop nuancées sont proscrites), disposées en assises horizontales. La tonalité du jointement fera l'objet d'un soin particulier, à savoir l'emploi du mortier de ton naturel (beige, sable, gris moyen à gris foncé) ;
- la pierre naturelle locale (ou similaire) ;
- enduit sur isolant de teinte blanc cassé à gris clair.

Le matériau secondaire de parement des élévations correspond aux propositions suivantes :

- la pierre naturelle locale (ou similaire) ;
- le bois de teinte « naturelle » ;
- bardage métallique dans les tons de gris moyen à foncé.

Cette liste n'est pas exhaustive. Un matériau non cité peut être autorisé, par le Collège communal sur base de l'appréciation du projet présenté et de son intégration au contexte bâti.

Idéalement, l'enduit sur isolant ne sera pas utilisé comme matériau secondaire.

Le bloc de béton utilisé comme parement pour les maçonneries apparentes d'élévation n'est pas autorisé.

En aucun cas, les matériaux ne pourront être brillants.

6.7.4.2 Menuiserie

Elles seront en bois naturel ou tout autre matériau teinté ou peint. Pour une même construction, elles seront d'un seul et même matériau et d'une seule et même teinte. La teinte sera choisie en fonction des matériaux de parement, de manière à s'harmoniser avec l'ensemble. La gamme de gris sera favorisée. Les teintes vives et/ou brillantes sont interdites.

Les menuiseries seront de composition simple.

Les portes seront soit totalement vitrées, soit composées de panneaux lisses, soit de lattages horizontaux ou verticaux. Les lattages obliques et moulures appliquées sont interdits. L'incrustation d'éléments vitrés carrés, ronds ou rectangulaires sont autorisés. Les incrustations d'éléments triangulaires ou de forme compliquées sont interdites.

Les caissons à volets et/ou stores éventuels doivent être intégrés à la construction et invisibles de l'extérieur. Ils seront de teinte similaire à celle des menuiseries.

6.7.4.3 Toiture

Les matériaux de couverture des toitures seront :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte anthracite ;
- soit une tuile non brillante de teinte anthracite ;
- soit le vitrage clair transparent ou le PVC translucide, en complément d'un des matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire.

Pour les toitures plates, le revêtement sera de teinte foncée ou végétal.

Les toitures en chaume, en bitume, en matériau brillant vernissé et en élément ondulé (excepté tuiles) sont proscrites.

Les matériaux des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront :

- le métal de teinte grise mate (à privilégier en façade avant) ;
- le plastique de teinte grise mate.

6.7.4.4 Couleurs

De manière générale, les couleurs seront sobres et s'intégreront dans l'environnement bâti.

Élévations :

- brique rouge de type traditionnel ;
- pierre naturelle locale ;
- bois de teinte « naturelle » ;
- enduit sur isolant de teinte gris clair ;
- bardage métallique de teinte naturelle.

Menuiserie : les teintes seront sobres et mates (bois naturelle ou gamme de gris pour les autres matériaux). Le blanc et le beige seront évités.

En toiture, le matériau de couverture sera de teinte gris foncé. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris mat.

6.8 ELEMENTS À CONSIGNER DANS LES ACTES DE VENTE DES DIFFERENTS LOTS

6.8.1 Mitoyenneté

La possibilité de construire les volumes secondaires en mitoyenneté est conditionnée par l'accord du voisin ayant la mitoyenneté.

En cas de mitoyenneté celle-ci s'effectue via les volumes secondaires :

- soit à la limite de propriété,
- soit en mitoyenneté à la condition que la demande de permis d'urbanisme (bâtir) porte sur l'ensemble des constructions à ériger sur les lots concernés.

En aucun cas ces implantations ne pourront apparaître comme une occupation abusive de ces espaces. L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vue droite et oblique.

6.8.2 Délimitations physiques des lots

Chaque lot est délimité par des éléments végétalisés (haies, arbres et arbustes). L'entretien de ces plantations incombe aux propriétaires des lots concernés.

S'il n'est pas mitoyen, le dispositif de clôture s'implante à 50 cm en deçà de la limite parcellaire. La clôture à front de voirie est implantée à 50 cm de la limite séparative entre le lot et la zone de voirie.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,8 m sur les limites latérales et 1m40 à front de la zone de voirie.

6.8.3 Salubrité, solidité et protection contre l'incendie

- Toutes les constructions respectent les normes NBN relatives à la prévention incendie des logements qui sont en vigueur au moment de leur construction.
- Les installations souterraines (citermes, fosses septiques...) ne peuvent être établies à moins de 1m de l'alignement ou des autres limites des lots. Ces installations doivent être, en outre, recouvertes d'une couche végétale d'au moins 50cm d'épaisseur (sauf les installations sous abri) et respecter les contraintes légales en matière de sécurité et salubrité publiques.

- Les constructions tiennent compte des contraintes sismiques dans leur conception et le dimensionnement de leurs structures. Pour les indications de conception et de dimensionnement des structures pour la résistance au séisme, il faut se référer à l'EN 1998-1 :2004, partie maçonnerie, ainsi qu'à un document réalisé en 2003 par le département M&S de l'Université de Liège intitulé « Guide technique Parasismique Belge pour Maisons Individuelles ».

6.8.4 Publicité

- Les enseignes ne sont pas autorisées.
- Seule la publicité pour la vente et/ou la location d'un logement ou d'un terrain compris dans le périmètre couvert par les présentes prescriptions, ainsi que les installations de chantier, sont autorisées.
- Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.
- Une plaque de notoriété est également admise, dès lors qu'elle est fixée à plat sur la façade et que sa surface n'excède pas 0,6m².

6.8.5 Entretien des lots

- Les terrains non bâtis doivent être régulièrement entretenus (fauchage, échardonnage, etc.) dès leur acquisition de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

6.8.6 Chantier

- Pendant les travaux, le propriétaire doit imposer à son entrepreneur le bon entretien des abords du chantier. Toutes les terres excédentaires non prévues en remblais dans le permis d'urbanisme seront, dès le niveau rez-de-chaussée terminé, évacuées hors du lotissement. Les déchets seront enlevés et triés régulièrement et ne peuvent rester sur le terrain après l'occupation du bâtiment.
- Jusqu'à la reprise complète des voiries et autres espaces publics par la commune, un état des lieux des voiries et des équipements avant le début des constructions sera dressé à charge des candidats bâtisseurs et contresigné par le lotisseur. Aucun matériau ne pourra être disposé sur la voirie pendant la durée des travaux. Le bâtisseur sera tenu responsable des dégradations occasionnées à la voirie, aux trottoirs et abords, tant par lui-même que par les entreprises avec lesquelles il aura contracté et les réparations, sur toute la largeur de la voirie, seront à sa charge. Préalablement à toute ouverture de chantier, une caution de 1.000€ sera constituée par le bâtisseur. Cette somme sera libérée dès l'achèvement des travaux liés au chantier concerné, après l'établissement d'un état des lieux de fin de travaux.

7 VUES EN TROIS DIMENSIONS DES ACTES ET TRAVAUX PROJÉTÉS

Figure 10. Vue depuis le Nord

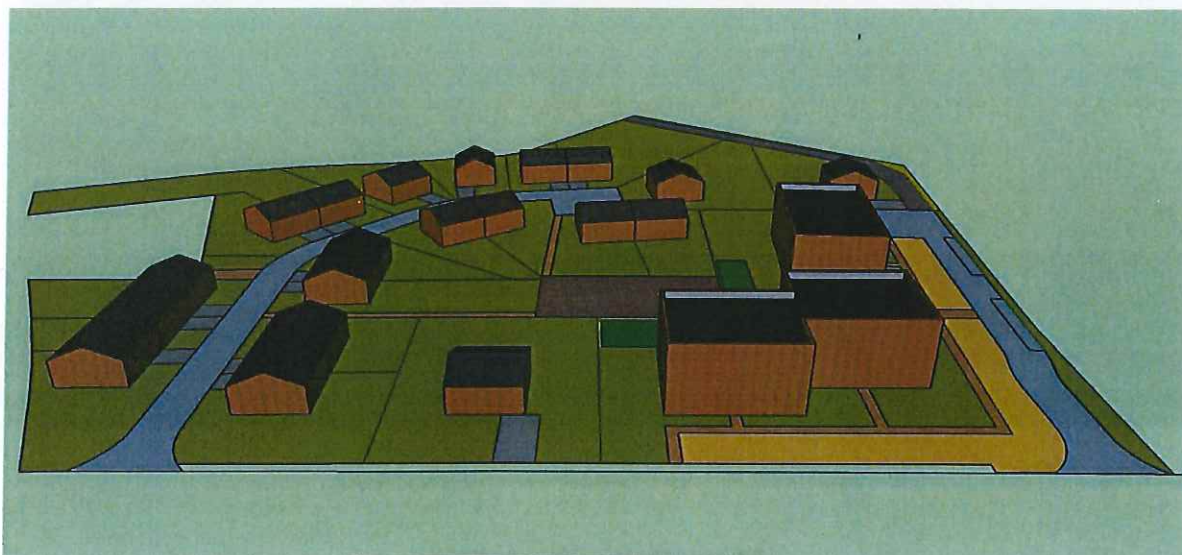


Figure 11. Vue depuis l'Ouest



Figure 12. Vue depuis le Sud

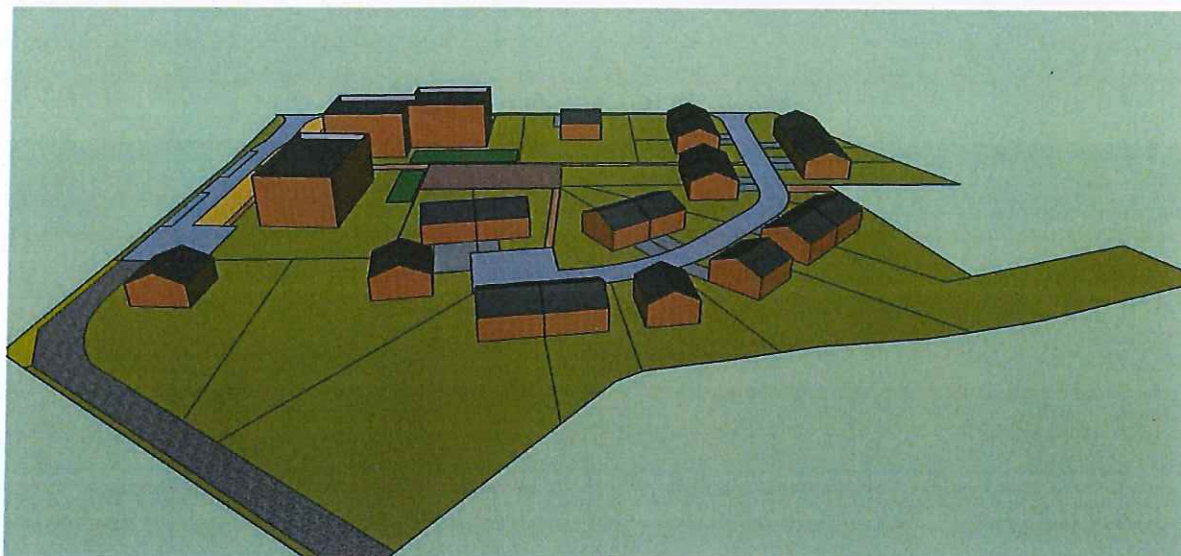


Figure 13. Vue depuis l'Est

