

OPTIONS D'AMENAGEMENT

3.1 Economie d'énergie

3.1.1 Option :

Les habitations devront satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène et de confort, etc., nécessaires à l'obtention du coefficient d'isolation minimum en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme.

3.1.2 Justification :

Ces mesures permettront de répondre aux nécessaires économies d'énergie et diminueront la dépendance énergétique extérieure par l'utilisation de moyens de production d'énergie renouvelable.

3.2 Transports

3.2.1 Option :

Chaque logement comportera au minimum un emplacement de stationnement. Le stationnement est réalisé exclusivement dans les zones destinées aux constructions (H1 et H2) soit à l'avant de celle-ci soit latéralement.

3.2.2 Justification :

La rue n'est pas desservie par les transports en commun. Les aménagements permettront le stationnement normal en dehors du domaine public et libérerons le trottoir pour la circulation piétonne.

3.3 Infrastructures et réseaux techniques

3.3.1 Les eaux externes aux habitations

Les eaux pluviales collectées par les surfaces imperméables seront stockées dans une citerne tampon dont l'évacuation sera raccordée sur la canalisation de voirie ou la bordure filet d'eau suivant le cas.

3.3.2 Les eaux internes aux habitations

Les eaux usées seront traitées par les stations d'épuration individuelle et évacuées par les réseaux de drains dispersant établis conformément aux recommandations techniques de l'étude de perméabilité du sol jointe au dossier.

3.3.3 Equipements

Le projet sera équipé suivant les devis des impétrants (IDEG, SWDE, VOO et BELGACOM) joints au dossier et conformément au plan P7 – Aménagement de voirie. En dehors du candélabre prévu, tous les équipements relatifs au permis d'urbanisation seront enterrés.

3.3.4 Justification :

Ces aménagements favoriseront la consommation parcimonieuse de l'eau de distribution tout en permettant l'utilisation de l'eau de pluie pour l'usage domestique. Les câblages souterrains n'aggraveront pas l'impact visuel des éléments aériens existants. Les limites de parcelles étant indicatives, il n'y aura plus d'éléments aériens à déplacer.

3.4 Relatifs au paysage

3.4.1 Option :

Les déblais ou remblais, limités à la zone de cour ouverte et à la zone de construction, doivent être organisés de manière à rattraper le terrain naturel à hauteur de la façade arrière de la construction ou cour arrière en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée ou de promontoire.

Sur la limite arrière des parcelles, les plantations, haies mélangées et pouvant comporter un arbre à haute tige, formeront un écran végétal au nord du projet. Chaque parcelle comprendra au moins un arbre à haute tige.

Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que ce soit. Il en est de même du placement ou du parcage de baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement ainsi que des panneaux professionnels de dimensions 60 x40 cm.

3.4.2 Justification :

L'enjeu principal de l'urbanisation proposée sur le site est de permettre une urbanisation caractéristique du Condroz tout en présentant une densité raisonnée en rapport avec le bâti et le parcellaire existant.

L'écran végétal sur la limite arrière du projet protégera les habitations des vents du Nord.

3.5 Relatifs à l'urbanisme

3.5.1 Option :

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire.

Le parti architectural devra tenir compte du relief naturel du sol.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords s'intégreront dans le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti et non bâti.

La zone de cour ouverte est aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute la façade des futures constructions.

Le stationnement est réalisé dans la zone de cour ouverte ou dans l'enceinte des bâtiments. Il n'est pas autorisé dans la zone de jardins.

3.5.2 Justification :

Le projet s'inspire du contexte bâti ancien existant.

3.6 Relatifs à l'architecture

3.6.1 Option :

La conception du plan de destination et des prescriptions urbanistiques s'appuie sur les principes suivant :

- intégration de l'urbanisation dans le réseau de voiries et dans le contexte bâti existants.
- création d'un paysage bâti homogène.

Les volumes principaux, secondaires (attendant au volume principal) sont simples. Leur typologie présentera un aspect rectiligne ne comprenant aucun débordement, ni retrait.

Afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant, les volumes sont couverts par des toitures à 2 versants sauf pour les volumes en appentis et volumes de liaison de petite dimension.

Les volumes principaux comprennent 2 niveaux sous gouttières éclairés par des baies dans les murs gouttereaux.

Les volumes secondaires et annexes ont une hauteur distinctement inférieure à celle des volumes principaux.

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.

3.6.2 Justification :

Le projet s'inspire du contexte existant quant aux gabarits et gamme chromatique de la teinte de matériaux des constructions anciennes environnantes.

3.7 Relatifs aux espaces verts

3.7.1 Option :

Il n'est pas prévu de créer d'espace vert public.

3.7.2 Justification :

De par l'importance relative du projet, sa configuration et sa situation à la sortie de la localité, il n'est pas nécessaire de prévoir un espace vert public. De plus, l'espace alentour de l'église pourrait être aménagé en dehors du présent projet.

OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE

4.1 Affectation

Le Règlement Communal d'Urbanisme (Aire d'habitat rural (aire III) définit la ligne de conduite à adopter pour toute nouvelle construction sur le projet d'urbanisation.

Le terrain est destiné à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice de profession libérale, pour autant que l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot reste l'élément dominant.

Les habitations seront de type uni familial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. En dehors de l'élévation construite sur une limite latérale, aucune façade du volume principal ne pourra être aveugle.

A partir du nouvel alignement de voirie, l'espace se divise en :

1. Zone de bâtisse : la zone de bâtisse (**H1, H2**) est destinée à recevoir toutes les constructions.
2. Zone de cour et jardin : La zone de jardin (**J**) est non ædificandi. Elle est affectée en jardin potager ou d'agrément.
3. Zone agricole (**ZA**) est non ædificandi (teinte jaune sur le plan P4).
4. Au Nord-Ouest de la propriété communale (teinte bleu sur le plan P4) il est créé une zone d'équipements communautaires englobant les installations sportives existantes. La construction existante s'implante dans une zone d'habitat à caractère rural reprise au plan de secteur.
5. Au Nord-Est et à l'arrière de la propriété communale (teinte vert foncé sur le plan P4) il existe une zone talus, bandeau boisé le long du chemin vicinal bordant le site.

4.2 Densité

La zone (**H1**) située en limite ouest pourra comporter une cabine électrique.

Les autres zones (**H1**) pourront chacune comporter une habitation.

La zone (**H2**) pourra chacune comporter deux habitations.

Dans la zone d'équipements communautaires, la construction existante n'est pas destinée à l'habitation : vestiaires, cafétéria et bloc sanitaires en cours de construction. Elles n'influencent par la densité d'habitat de l'endroit.

4.3 implantation

L'alignement de voirie est fixé suivant situation à l'Atlas des chemins vicinaux non modifié.

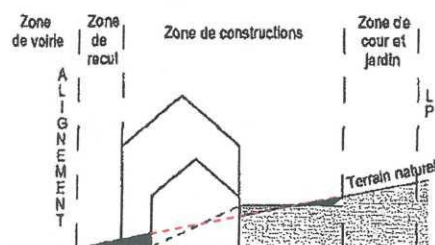
L'alignement de la zone de bâtisse correspond à l'alignement de voirie.

Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal, ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire, sera implanté parallèlement au sens de faitage obligatoire figurant au plan-P4-Occupation projetée, avec un recul de l'alignement de voirie inférieur ou égal à la hauteur sous gouttière.

Pour les zones de construction en ordre mitoyen (**H2**) la limite séparatrice entre les deux lots sera pour les 20 premiers mètres, perpendiculaire au sens de faitage obligatoire figurant au plan-P4-Occupation projetée. Pour les zones de construction en ordre isolé (**H1**) la limite parcellaire située

côté ouest sera pour les 20 premiers mètres, perpendiculaire au sens de faitage obligatoire figurant au plan-P4-Occupation projetée.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti et non bâti, ainsi que la trame parcellaire.



Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'entrée et de garage se situent si possible de plain-pied avec la voirie et en tout cas de plain-pied avec la zone de recul sur laquelle elles s'ouvrent.

Dans la zone d'équipements communautaires, la construction existante et le volume secondaire attenant en cours d'édification s'implantent sur un recul de 5 mètres de l'alignement de voirie. Toute reconstruction éventuelle s'implantera sur ce recul existant.

4.4 Gabarit

4.4.1 Volumétrie

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,8 afin d'accentuer le plan rectangulaire conformément au plan des constructions traditionnelles voisines.

Les volumes secondaires ont une hauteur distinctement inférieure d'au moins 20% à celle des volumes principaux.

Les volumes secondaires sous forme de véranda peuvent être admis à condition :

- d'être étudiés complémentaires et en harmonie avec l'architecture générale ;
- d'utiliser une ossature en matériaux similaires aux menuiseries du volume principal ;
- que les parois non vitrées soient constituées de maçonneries similaires à celles du volume principal.

4.4.2 Profondeur

La profondeur des volumes secondaires n'excède pas 6 mètres.

4.4.3 Superficie

La superficie au sol du volume principal sera comprise entre 80 m² et 140 m².

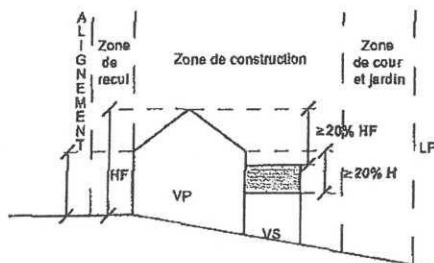
La superficie cumulée des volumes secondaires sera au maximum la moitié de celle du volume principal.

La superficie au sol occupée par les constructions ne peut dépasser 35% de la surface de la parcelle.

Un volume secondaire aura une superficie maximum de 50 m².

La façade à rue d'un bâtiment d'habitation n'aura jamais une longueur supérieure à 20 mètres.

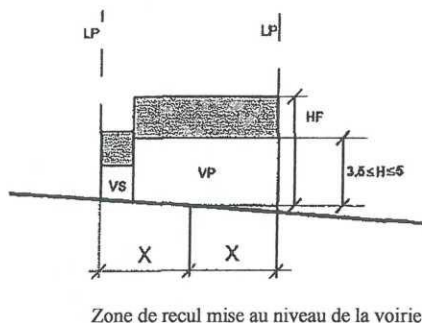
4.4.4 Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal est comprise entre 4,50 mètres et 5,50 mètres, mesure prise par rapport au niveau de voirie au droit de la porte d'entrée.

Les volumes principaux mitoyens auront une même hauteur sous gouttière.

4.4.5 Toiture



Zone de recul mise au niveau de la voirie

Les volumes principaux ont une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente et se rejoignent en faitage.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

La toiture des volumes secondaires en appentis pourra comporter un seul versant. Le degré d'inclinaison des toitures des volumes secondaires sera identique à celui de la toiture du volume principal.

Toutefois, les toitures plates sont admises pour les petits volumes de jonction servant de passage entre volumes.

La saillie de la gouttière pour les bâtiments résidentiels ne pourra dépasser de plus de 30 cm le plan de la façade.

Les lucarnes et les tabatières seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade.

Dans la zone d'équipements communautaires, située dans un autre contexte urbanistique que l'habitat projeté à front de la rue du Buc, la construction existante pourra subsister dans ses gabarits, hauteur sous gouttière et pente de toiture. Dans un souci d'unité architecturale, toute extension tiendra compte de cette option.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS

5. Définitions

Alignement :	Limite séparative du domaine public et des propriétés privées riveraines.
Mitoyenneté :	Limite contiguë à deux propriétés privées.
Volume principal :	Toute construction possédant un faîte et des gouttières de toiture à un même niveau et constituant le volume le plus important.
Volume secondaire :	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.
Volume annexe :	Si dans l'esprit du RGBSR, toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.
Élévation :	Toute paroi verticale délimitant un volume.
Façade présentant des décrochements :	Façade composée d'au moins 2 élévations situées dans des plans différents.
Front de bâtisse	Ensemble des façades à rue des volumes construits sur la parcelle.
Implantation d'un volume en front de bâtisse obligatoire (ou sur l'alignement) :	Implantation d'un volume de manière à ce que l'élévation de la façade à rue s'inscrive dans le plan vertical dressé au droit de l'alignement de bâtisse obligatoire (ou sur l'alignement).
Marge de recul :	Distance horizontale entre un volume et l'alignement de la zone de bâtisse.
Marge de recul latéral :	Distance horizontale entre un volume et la limite latérale de la parcelle.
Profondeur :	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au front de bâtisse.
Hauteur sous gouttière :	La hauteur sous gouttière est la dimension entre la gouttière de toiture et le niveau du sol au pied de la construction. Le niveau au pied de la construction est le niveau moyen au milieu de la façade à rue du volume concerné.
Hauteur au faîte	La hauteur au faîte est la dimension entre le faîte de la toiture et le niveau du sol au pied de la construction. Le niveau au pied de la construction est le niveau moyen au milieu de la façade à rue du volume concerné.

Longueur de pente Dimension d'un versant de toiture mesurée dans le sens de la pente entre le faîte de la toiture et la gouttière.

6. Prescriptions par zone

6.1 Constructions et abords

6.1.1 Matériaux d'élévation

Toutes les façades et souches de cheminées d'une même construction seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- soit le grès ou le calcaire régional,
- soit une brique rugueuse de ton brun rouge d'une hauteur de 6 à 10 cm joint non compris ;
- soit une maçonnerie recouverte d'un enduit lisse de ton blanc ou gris clair à gris moyen ;
- soit une brique recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.

L'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater début des travaux.

Les cheminées pourront être ardoisées.

Les matériaux d'élévation et de couverture de toiture auront la même teinte et le même format pour chaque groupe de constructions mitoyennes. L'octroi du premier permis d'urbanisme fixera le matériau applicable à chaque ensemble de constructions mitoyennes.

Les encadrements des baies seront réalisés, soit avec le même matériau que les murs d'élévation, soit en pierre de taille en appareil monolithe.

6.1.2 Matériaux de couverture de toiture

Le matériau de couverture des toitures est :

- soit l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle.
- soit la tuile naturelle ou artificielle de teinte foncée (gris anthracite mate) et non vernissée. Pour les toitures plates de liaison, le revêtement asphaltique (ou synthétique) et le zinc sont autorisés. Les matériaux de couverture seront identiques au niveau de la teinte pour chaque groupe de lots jumelés.

6.1.3 Baies et ouvertures

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul.

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une texture et une même tonalité.

Elles seront :

- soit de ton blanc ;
- soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade ;
- soit de la couleur du bois.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

Dans la zone d'équipements communautaires, située dans un autre contexte urbanistique que l'habitat projeté à front de la rue du Buc, la construction existante pourra subsister dans ses matériaux d'élévation et de couverture de toiture. Dans un souci d'unité architecturale, toute extension tiendra compte de cette option.

6.2 Zones de recul

6.2.1 Aménagement

La zone de recul est destinée à la réalisation des accès aux bâtiments et au parcage des véhicules en dehors du domaine public de la voirie. Elle est principalement aménagée en cour ouverte.

Outre les accès carrossable et piéton, elle pourra être agrémentée de massifs floraux ou arbustifs de hauteur limitée.

6.2.2 Modification du relief du sol

La zone de recul (cour ouverte) est aménagée de plain-pied ou à un niveau légèrement supérieur suivant le profil en long de la voirie. La pente vers le trottoir n'excédera pas 4%.

6.2.3 Matériaux de revêtement

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Les éléments d'accès, d'aménagement du sol, de clôture, etc. ne pourront prendre une importance artificielle susceptible de nuire à l'effet de simplicité de la construction de base. Cette importance s'entend soit spatiale, soit d'effet. Au contraire, ils devront contribuer à l'articulation des constructions au terrain.

Les matériaux de pavage seront soit de type pavé de pierre naturelle ou pavé de béton posé sur fondation stabilisée sans rejointoiement, soit dalles de béton à engazonner ou empierrément de ton sobre afin de permettre la percolation des eaux de pluie de façon à en limiter le rejet dans le réseau d'égouttage.

Toutes les autres plantations ornementales ou à haute tige seront choisies parmi les essences régionales compatibles avec l'environnement.

6.2.4. Clôtures

Les haies ne sont autorisées que si elles constituent la limite entre la zone de jardin, cour ouverte ou la zone de bâtisse non construite. La hauteur maximum de celle-ci sera de 1,20 mètre.

6.3 Zones de jardin

6.3.1 Destination et aménagement, implantation, mitoyenneté, superficie

Les zones de jardin pourront recevoir :

- Un abri de jardin en bois de ton brun moyen ou une serre d'amateur de moins de 12 m². Ces constructions seront érigées à 1,00 m au moins des limites mitoyennes.
- Une piscine de moins de 50 m² peut y être aménagée à la condition expresse de s'implanter en jonction ou articulation des constructions. Celle de type surélevé dépassant sensiblement le relief du sol ne sera pas autorisée.

- Un ou deux arbres à haute tige d'essence régionale pour autant qu'ils soient plantés soit sur la limite mitoyenne en accord avec le voisin, soit à une distance de minimum 4 mètres des limites de propriété.

6.3.2 Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des déblais nécessaires à la construction de l'éventuelle piscine à l'air libre ou à la réalisation d'une pièce d'eau.

Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

6.3.3 Clôtures

Les clôtures seront constituées par une haie vive ou libre composée d'espèces indigènes à feuilles caduques et dont la hauteur ne sera pas supérieure à 1,50 mètres. Lors de la plantation elle pourra comporter une clôture de fils d'une hauteur maximum de 1,20 mètre qui sera masquée au fur et à mesure de la formation de la haie.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972. Arrêté du Gouvernement wallon du 09/02/1995 (art. 8).

Toutes les autres plantations ornementales ou à haute tige seront choisies parmi les essences régionales compatibles avec l'environnement.

6.4 Zone agricole

6.4.1 Destination et aménagement, implantation, mitoyenneté, superficie

La zone agricole conservera sa destination actuelle. Elle ne pourra recevoir aucune construction de quelque type que ce soit.

6.4.2 Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée.

6.4.3 Clôtures

Les haies vives ou libres existantes seront maintenues et entretenues suivant l'usage des lieux. Les plantations haute tige incorporées dans les haies seront également maintenues.

En cas de nouvelle plantation pour le remplacement de sujets malades, le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972. Arrêté du Gouvernement wallon du 09/02/1995 (art. 8).

6.5 Zone d'équipements communautaires

6.5.1 Destination et aménagement, implantation, mitoyenneté, superficie

La zone d'équipements communautaires est aménagée en plaine de sport comportant 5 terrains de football. Elle pourra recevoir :

- les installations propres à ce type de terrain de sport : pylônes d'éclairage, cadres de buts, abris réservistes, barrière délimitant l'espace spectateurs, etc.

- les accès et circulations grenailés.

6.5.2 Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée, les terrains étant aménagés de manière définitive.

6.5.3 Clôtures

La clôture éventuelle, limitant l'accès au site sera constituée par un grillage métallique plastifié. Les clôtures actuelles délimitant la zone agricole subsisteront. Elles pourront être renouvelées et entretenue telles quelles.

Les plantations ornementales ou à haute tige ne sont pas autorisées.

6.6 Zone talus bandeau arboré

6.3.1 Destination et aménagement, implantation, mitoyenneté, superficie

Etant donné sa configuration, cette zone sera maintenue en l'état ne nécessitant pas d'aménagement particulier en dehors de son entretien.

6.3.2 Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée.

6.3.3 Clôtures

Les clôtures actuelles délimitant la zone agricole subsisteront. Elles pourront être renouvelées et entretenues telles quelles.