

4.2. Options d'aménagement

Les options d'aménagement font suite à l'analyse contextuelle développée dans le chapitre 3. (3.2 à 3.4) et vont permettre de définir les options fondamentales du projet.

C'est pourquoi on ne peut y déroger, toute modification de ces options d'aménagement devra faire l'objet d'une nouvelle étude.

Conformément à l'article 311, §2, 1° du Code, les options d'aménagement décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

Ces options d'aménagement portent sur les économies d'énergie, les transports, les infrastructures et les réseaux techniques, le paysage, l'urbanisme, l'architecture et les espaces verts.

Les options d'aménagement s'inscriront également dans la stratégie communale d'aménagement du territoire, si celle-ci a été définie préalablement.

4.2.1. Orientation générale

Le présent dossier a pour but, l'urbanisation d'un bien, avec la possibilité d'y aménager 8 constructions minimum (habitations privées individuelles (intergénérationnelles)) (PLAN MASSE).

4.2.2. Options relative à la densité, au périmètre et aux affectations

Densité :

- Nous optons pour une densité de +/- 8 à 9 constructions pour l'ensemble du projet (la densité des lotissements voisins variant de 5 à 6 logts/ha et la densité de la partie ancienne de la localité avoisine les 25 logts/ha).

Périmètre d'urbanisation :

- Le périmètre reprend l'ensemble du bien. Il est repris en bleu (trait discontinu avec mention : *Périmètre du bien*) sur le plan d'occupation projetée.

Toutefois les parties arrières des parcelles (Lot x bis, sur Plan Masse) situées en zone agricole ou en zone forestière (non destinée à l'urbanisation) seront exclues du périmètre du permis d'urbanisation, cf. Art. 89§3. du CWATUPE. ✓

Le périmètre final est repris en noir (trait discontinu avec mention : *Périmètre PU*) sur le plan d'occupation projetée.

Remarques : les parties en zone agricole ou en zone forestière, hors périmètre, devront/pourront être attribuées aux différents lots respectifs (car pas d'accès direct au domaine public).

Affectations :

- Logement, espaces verts privés.
- Type de logement : **habitations privées, individuelles** (qui peuvent également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel : exemple des logements « kangourou ») pouvant accueillir une activité artisanale, libérale ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du quartier, n'entravera jamais l'affectation principale et n'excédera pas 50 % des surfaces habitables.
- Vu la taille restreinte du périmètre, le développement d'un programme complet, incluant une mixité sociale et fonctionnelle n'est pas envisageable.

- Aucune surface ne sera destinée à de l'équipement communautaire.

Périmètre d'étude	1ha 61 ares 77 ca
Zone résidentielle	69 ares 27 ca
Densité minimale / maximale	8 / 9 constructions (<i>Périmètre PU</i>)
Diversité des types de logements	Habitations privées, individuelles, (intergénérationnelles). Immeubles à appartements interdits.
Espaces publics	0,00%
Logements	27,71%
Équipements	0,00%
Espaces verts : privés / publics	72,29% / 0,00%

4.2.3. Options relative aux économies d'énergie

- Chaque construction doit optimiser la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie en respectant les principes suivants :

- ✓ - Contribuer à l'économie d'énergie par le regroupement des bâtiments, le recours à la mitoyenneté (sur un pignon) est obligatoire, est acquis de plein droit et assuré par les volumes principaux ou secondaires (sauf pour les constructions isolées possibles).
- Compacité des bâtiments.
- Valoriser une orientation optimale, le rôle de la végétation et du relief.
- Adopter les préceptes du développement durable.
- Niveau d'isolation élevé.

• Ces principes doivent permettre la création au minimum de bâtiments « basses énergies », voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes. Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies par les "Conditions générales d'Isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire destinés au logement" (cf. dernier Arrêté du Gouvernement Régional Wallon publié au Moniteur Belge).

- L'installation de suiveurs solaire est interdite.

4.2.4. Options relatives aux transports, à la mobilité, aux stationnements

Transports / mobilités : Sans objet

Voiries structurantes :

- La zone à urbaniser se trouve directement en relation avec une voirie existante.
- L'offre en transport en commun TEC se situe à 50 mètres du projet (arrêt de bus).

Mobilité douce :

- Ce projet n'envisage aucune ouverture de voirie et aucune optimisation de l'accessibilité aux transports en commun.

Stationnements :

- Deux emplacements de parcage seront obligatoirement aménagés en dehors de la voirie, en zone de cour ouverte (C.O.) (organisation du stationnement). Il n'est par contre pas autorisé dans la zone de cours et jardins (C.J.)

4.2.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

- Bien repris en zone d'épuration/d'assainissement autonome au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) « AMBLEVE ». Le système d'épuration (à préciser) et d'évacuation des eaux sera dans tous les cas prévu en fonction de la réglementation en vigueur au moment de la demande du permis d'urbanisme. Aucune canalisation de récolte des eaux de ruissellement et des eaux épurées ne sera mise en place dans le cadre de la mise en œuvre du présent projet d'urbanisation. Chaque construction devra prévoir son dispositif d'épuration et de dispersion des eaux. L'épandage des eaux devra se faire via un réseau de drains dispersants ou via toutes les solutions approuvées dans le cadre de la demande du permis d'urbanisme.
- Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité existants ou projetés.
- Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.O. (utilisation de matériaux drainants, graviers,...).
- Les fossés existants au droit des parcelles seront maintenus afin de réguler les apports d'eau de ruissellement en cas d'orage. Uniquement au droit des accès aux parcelles, le fossé sera canalisé (tuyau béton). Largeur min. de la canalisation : 5,00m / max. : 7,00m.

4.2.6. Options relatives au paysage

- Ce projet va renforcer le paysage urbain de cette partie de la rue.
- Il va également contribuer à atténuer le caractère disparate de l'architecture pour recréer un ensemble homogène (respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier).
- Ce projet va structurer l'espace-rue par la mise en place de zones de recul (C.O.) et l'imposition d'un front de bâtisse.

4.2.7. Options relatives à l'urbanisme

- Les parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural (art. 27 du CWATUPE) au plan de secteur Hautes Fagnes - Eifel.
- L'affectation générale donnée au bien est l'habitat avec le développement de logements individuels (voire intergénérationnels).

4.2.8. Options relatives à l'architecture

4.2.8.1. Composition architecturale et volumétrie

- La qualité architecturale et la diversité d'aspect des futurs projets de construction doivent être privilégiées.
- Les volumes principaux (V.P.), secondaires (V.S.) ou annexes sont simples et compacts.
- Les volumes principaux respectent des volumétries simples de parallélépipède rectangle (forme allongée) composées de un niveau et demi ou deux niveaux.
- Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur.
- La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel est marquée par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faîtes et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.
- Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants droits de pentes identiques et dont le faîte sera parallèle ou perpendiculaire à la voirie afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.
- Les volumes secondaires obligatoires seront obligatoirement réalisés et leur implantation figurée dans toutes demandes du permis de bâtir à introduire.
- Les volumes secondaires seront attenants au volume principal. Ils seront couverts par des toitures en pente à versant(s) ou plates.

- Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret, ...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.
- Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.
- La paroi mitoyenne sera conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact, et respecter les normes du SRI.
- Les terrasses suspendues sont interdites.

4.2.8.2. Matériaux

- La gamme des matériaux apparents autorisés est destinée à assurer l'homogénéisation des futurs constructions et avec une tonalité en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :
 - Elévation : une des teintes caractéristiques de la partie concernée du territoire communal pour la perception de l'ensemble des parements : matériaux traditionnels « tonalité claire » → blanc
 - Toiture : gris-bleu ardoise pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

4.2.9. Options relatives aux espaces verts et aux plantations

- Les espaces non bâtis seront plantés d'espèces d'essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert).
- Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- L'introduction de plantes exotiques invasives telles que la Balsamine de l'Himalaya, la Renouée du Japon, la Berce du Caucase, ... reprisent sur la liste noire établie par la plate-forme biodiversité de Belgique sont interdites dans les parcelles privées.

4.2.10. Phasage

- Une seule phase dès l'octroi du présent permis d'urbanisation.

4.2.11. Cession(s) gratuite(s)

- Sans objet.

4.2.12. Servitude(s)

- Sans objet.

4.3. Options architecturales d'ensemble

4.3.1. Travaux d'entretien et confortatifs

Ils seront exécutés en utilisant les matériaux décrits et en se conformant aux couleurs prescrites dans ce présent document.

4.3.2. Options (**par zones**) (numérotation des zones : voir légende)

Zone résidentielle en ordre isolé (1 construction 4 façades) **(10.1)**

Zone résidentielle en ordre jumelé (2 constructions 3 façades) **(10.2)**

4.3.2.1. Destination – (10.1)

Scp ?!
 Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, individuelles, d'une superficie minimum de 90 m² au sol pour les maisons 4 façades (la construction individuelle peut également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel : exemple des logements « kangourou»). La construction isolée est implantée à une distance minimum de 3,00m de la limite latérale du lot, de manière à permettre la construction d'un éventuel volume secondaire.

Les constructions comprennent un volume principal (V.P.) auquel peut être adjoind un volume secondaire (V.S.) (attenant ou en appentis).

V.P. : volume possédant la volumétrie la plus importante de la parcelle.

Annexe : volume construit distinctement. Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau sous gouttières respectivement inférieur au volume principal.

La largeur de construction est de 12,00m minimum (pour le volume principal).

Un garage couvert ou un local de service (petits matériels, vélos, poubelles,...) seront obligatoirement réalisés.

Le solde du terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de recul / cour ouverte (C.O. / 10.6) et/ou en zone de cours et jardins (C.J. / 10.7) suivant le plan d'occupation projetée du permis d'urbanisation.

4.3.2.1. Destination (10.2)

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, individuelles d'une superficie minimum de 75m² au sol pour les constructions jumelées (la construction individuelle peut également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel : exemple des logements « kangourou»).

Les constructions seront implantées par groupe de 2 constructions 3 façades.

La largeur de zone capable de construction à mettre à disposition de chaque lot sera de 10m minimum (pour le volume principal). La limite constituée au sein de la zone capable de construction sera la limite mitoyenne en rapport de laquelle les 2 futures constructions seront implantées.

Un garage couvert ou un local de service (petits matériels, vélos, poubelles,...) seront obligatoirement réalisés.

Le solde du terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de recul / cour ouverte (C.O. / 10.6) et/ou en zone de cours et jardins (C.J. / 10.7) suivant le plan d'occupation projetée du permis d'urbanisation.

4.3.3. Implantation (10.x)

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plans et les conditions générales suivantes :

- 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 ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie.
- Les remblais et déblais sont interdits; seuls ceux repris aux plans seront autorisés, et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.
- Les volumes principaux seront implantés en fonction des fronts de bâtisses obligatoires définis au plan d'occupation projetée du PU. Les 2/3 de la façade à rue du volume principal doit s'inscrire sur le front de bâtisse obligatoire. Ces 2/3 de la façade se calculent depuis la mitoyenneté à établir entre deux constructions. L'implantation d'une construction se réalisera sur la ou les limites internes définies au sein de chaque zone capable de construction.
- Les nouvelles limites parcellaires définies entre deux zones de construction distinctes devront se situer à minimum 3,00m de ces zones de construction. Toutes les nouvelles limites parcellaires (lot) définies au sein d'une zone capable de construction seront perpendiculaires au front de bâtisse obligatoire (depuis l'alignement jusqu'à minimum 5m au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction).
- La partie située entre la façade de la construction et le bord du trottoir, qu'elle soit publique ou privée, doit rester exempte de tout obstacle et ouvert à la voirie (zone de recul / cour ouverte).
- Les garages se situent au niveau de la cour ouverte.
- Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès

garage latéral ou arrière, ...). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.

- Les futures constructions seront privilégiées dans la zone restée libre.
- Sauf prescriptions particulières d'autorités compétentes, toute reconstruction après démolition reprendra le front de bâtisse du bâtiment remplacé.

4.3.4. Zone de recul / Cour Ouverte (10.6)

Cette zone est aménagée pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garages(s) couverts et car-port(s) et le stationnement des véhicules. Le solde est réservé aux pelouses ou jardinets et, éventuellement, à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles de petites dimensions.

4.3.5. Zone de Cours et Jardins (10.7)

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres.

Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation ainsi que des haies destinées à fermer la zone.

Un abri de jardin peut y être érigé (uniquement autorisé en zone 10.7)

Une piscine à l'air libre et/ou pièces d'eau y sont autorisées.

Les remblais et déblais sont interdits, seuls ceux repris aux plans seront autorisés, et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots.

4.3.6. Zone agricole (10.8)

La zone agricole (art. 35) est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle se compose essentiellement de prairies et champs. Il y a lieu de la conserver dans son état actuel. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Cette zone est considérée comme zone non-aedificandi. ✓

La plantation de sapins de Noël est interdite.

4.3.7. Zone Forestière (10.9)

La zone forestière (art. 36) est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Cette zone est considérée comme zone non-aedificandi.

La plantation de sapins de Noël est interdite.