

5. Options d'aménagement

5.1 Options d'aménagement en matière de périmètre et d'affectations

Le terrain objet du projet est constitué des parcelles cadastrées Hamoir 3ème division, section B, N° 341F, 341R, 845A, 847 et 848B pour une contenance mesurée de 26.632 M².

Aucune partie du bien à urbaniser ne sera exclue du périmètre du permis d'urbanisation.

Etant donné la situation du bien et la taille du projet, l'habitat sera la fonction essentielle du projet. Celui-ci veillera à favoriser l'intégration des nouveaux habitants dans la vie du village de Filot.

En tenant compte des caractéristiques du bien à urbaniser ainsi que des formes variées d'urbanisation voisines, une densité de 7 à 10 logements à l'hectare est envisagée pour le projet d'urbanisation.

5.2 Options d'aménagement relatives aux transports

Le terrain se situe, en seconde zone, de long de Grand Route (N66) qui permet de rejoindre rapidement le centre de Hamoir mieux desservi en termes de transport en commun (bus et train).

Deux arrêts de bus (scolaire) se trouvent à proximité immédiate du projet.

Comme la Grand Route est déjà une voirie supportant un trafic conséquent et au vu de la taille relativement restreinte du projet, ce dernier n'entraînera pas de modification majeure dans le trafic sur la route nationale.

Afin de diminuer la vitesse des véhicules au niveau de l'insertion de la voirie du projet sur la RN66, un aménagement constitué nouvelle bande de circulation permettant un « tourne à gauche » avec marquage au sol et signalisation adaptée sera réalisé.

Un cheminement piéton sera créé de manière à faciliter la connexion avec le sentier existant au sud du site.

5.3 Options d'aménagement relatives au paysage

Le projet se situe dans un contexte paysager de grande qualité. Il y a donc lieu de respecter ce contexte. Pour ce faire, il est primordial de conserver au maximum les haies existantes aux limites du site du projet. La haie faisant limite avec le chemin n°16 est d'ailleurs reprise comme étant une haie remarquable. Celle-ci sera d'ailleurs renforcée via la plantation d'une haie basse. Cependant, ces haies pourraient être aménagées et taillées dans le but de dégager des vues depuis le projet. De plus, le développement de la végétation en domaine privé sera encouragé et ce en respectant les essences régionales.

L'étude d'incidence recommande la plantation d'une haie en limite nord des parcelles contiguës au bâti existant afin de garantir une bonne intimité. Cependant, une réunion

d'information des riverains a permis de constater que compte tenu de leur situation en contrebas du terrain objet du projet, la plantation d'une haie en crête de talus accentuerait le sentiment d'encaissement de leur jardin en leur masquant la vue.

Afin de conserver des ouvertures paysagères, la disposition des habitations est étudiée de manière à rendre possible des vues longues depuis la nouvelles voirie vers l'extérieure du projet ainsi que depuis les futurs logements en direction de la vallée.

Les habitations, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage, ne devront pas présenter de couleurs vives.

5.4 Options d'aménagement relatives à l'urbanisme et à l'architecture

Le projet doit montrer des caractéristiques propres et se présenter comme un tout cohérent tout en recherchant un équilibre avec les typologies et morphologies du centre ancien du village de Filot.

Le RGBSR est de stricte application sur l'ensemble du projet. Voir articles 419 et 425 du CWATUP.

Le groupement des maisons, au moins par groupe de 2 maisons jointives par le volumes secondaire est souhaité dans pour une majorité des habitations. La maison isolée avec un pignon implanté sur limite parcellaire latérale constituera, du fait du RGBSR et de la disposition des zones capables de construction, une minorité.

Le projet nécessite l'ouverture d'une nouvelle voirie. Celle-ci a été étudiée de manière à s'accorder au mieux aux caractéristiques du site et notamment à son relief et à son orientation. Comme évoqué dans la section relative aux transports, des aménagements spécifiques seront réalisés pour sécurisé l'accès vers le projet. La vitesse de parcours des véhicules tout au long de cette voirie sera très faible de manière à protéger les usagers faibles. La nouvelle rue constituera une voie sans issue pour les véhicules mais se terminera par une placette leur permettant de rebrousser chemin. Les usagers piétons et cyclistes pourront poursuivre leur chemin via un sentier reliant le projet avec le chemin parcourant la limite sud du site.

5.5 Options d'aménagement relatives aux espaces verts

Comme évoqué dans la section « paysage », les haies définissant l'enceinte du site seront préservées et renforcées par la plantation d'une haie pour la limite des lots 1 à 13 avec le chemin n° 16, à l'exception d'un aménagement de vue au sein de cette dernière.

Les cours et jardins privés sont susceptibles d'accueillir des plantations et des aménagements de qualité pour en faire des lieux de détente pour les habitants tout en conservant voir en renforçant la biodiversité.

Une haie basse sera plantée le long des sentiers piéton à créer.

5.6 Options d'aménagement relatives aux économies d'énergie

Le projet s'inscrira au mieux dans les principes du développement durable. Les matériaux et technique mis en œuvre notamment en matière d'isolation et de ventilation devront permettre d'atteindre des performances de premier ordre en matière d'économie d'énergie.

L'orientation et la volumétrie des logements devront être étudiées de manière à exploiter au mieux la course du soleil.

L'installation de panneaux solaires sera permise sur le toit de l'habitation. Par contre, dans un souci esthétique et paysager, les installations à placer dans le jardin (type tracker solaire ou éolienne individuelle) seront formellement interdites.

Une citerne de récupération des eaux de pluie de 10.000l avec ajutage au 2/3 sera imposée pour chaque lot. Les habitants seront invités à y raccorder leurs WC, machines à laver et robinets extérieurs éventuels. Ceci diminuera d'autant la consommation d'eau de distribution.

5.7 Options d'aménagement relatives aux infrastructures et réseaux techniques

Les réseaux d'impétrants classiques seront posés dans une tranchée commune réalisée dans l'accotement de la nouvelle voirie en domaine privé (servitude).

En ce qui concerne l'assainissement, le projet se situe en zone d'assainissement autonome selon le P.A.S.H. Le projet sera égoutté via un collecteur unitaire se piquant dans le réseau de la N66. Une micro-station d'épuration individuelle sera imposée par construction.

Pour éviter de surcharger le réseau d'égouttage existant, un débit de rejet maximum de 60l/s correspondant à la situation actuelle de rejet a été fixé. Pour respecter ce débit, un bassin d'orage enterré sera réalisé.

6. Option architecturale d'ensemble

6.1 Occupation actuelle

Le plan figurant l'occupation actuelle du site est disponible en annexe (P01).

6.2 Occupation projetée

Le plan figurant l'occupation projetée du site est disponible en annexe (P01).

6.3 Plan masse

Le plan masse du projet est disponible en annexe (P02).

6.4 Vue 3D



7. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil, de code rural, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes

Pour rappel, le terrain à urbaniser est soumis en partie au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (RBSR) de la Fagne et de la Famenne et au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (RBSR) propre au village de Filot. Néanmoins, les indications précisées dans ces documents seront appliquées à l'ensemble du projet.

Compte-tenu de la nature du sol, avant la construction, un contrôle visuel du sous-sol sera réalisé lors des travaux de terrassements afin de pouvoir détecter d'éventuelles anomalies à cet endroit.

7.1 Mesures à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux superficielles

Une citerne de 10.000 litres sera imposée par lot. Celle-ci permettra de récupérer les eaux de pluie et créera un tampon supplémentaire en considérant un ajutage 2/3.

Un filet d'eau sera construit le long de la voirie en vue de récolter les eaux superficielles et d'évacuer celles-ci via le réseau d'égouttage créé sous la voirie. Un bassin d'orage sera construit au point bas de la voirie en bout de ce réseau dans le but de temporiser l'écoulement des eaux en provenance de la voirie et des habitations.

7.2 Mesures à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux usées avant leur rejet

En ce qui concerne les eaux usées provenant des habitations, elles seront traitées dans une micro-station individuelle (suivant la législation en vigueur) avant leur rejet. Une fois épurées, elles seront rejetées dans le réseau d'égouttage créé sous la voirie.

7.3 Prescriptions architecturales

7.3.1 Constructions résidentielles en ordre ouvert ou semi continu

Destination

Sont autorisées dans ces zones des constructions à usage principal d'habitation sous la forme de maisons unifamiliales.

Ces constructions peuvent comporter les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité d'indépendant non incommodes, non bruyante, non insalubres et dont la surface n'excède pas 40 % de la surface habitable.

Les bâtiments situés sur les lots 2, 3, 14, 15, 19 et 20 pourront permettre la construction de logements constitués de deux entités indépendantes afin d'accueillir un membre de la famille. Mais en aucun cas dans un but locatif à des tiers.

Les aménagements complémentaires tels que les terrasses, les murs de clôture ou de soutènement ne sont autorisés que dans cette zone.

Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont isolées ou jumelées.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints un volume secondaire adossé à un de ses pignons. Les volumes annexes (non attenants au volume principal) ne sont pas admis.

Ces différents volumes s'articulent de manière à fermer la zone de recul.

Implantation

Le volume principal, ou l'ensemble qu'il forme avec volume secondaire adossé à l'un de ses pignons sera implanté sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière du volume principal.

Modification du relief du sol

La façade avant du volume le plus proche du domaine public doit s'articuler à la rue grâce à des accès de plain-pied avec celle-ci. Des modifications du relief du sol dans la zone de recul seront autorisées à cette fin.

Pour les pignons et la façade arrière, 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 la zone de recul et la zone de cours et jardins.

Les modifications du relief du sol seront, dans tous les cas, réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'entrée se situent sur les façades localisées côté rue.

Le garage se situe de plain-pied avec la voirie et s'ouvre sur la zone de recul ou sur l'espace public.

Les rampes d'accès ascendante et descendante sont interdites.

Volumétrie

Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5.

Les volumes sont caractérisés par leur simplicité.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Les hauteurs sous gouttières et au faite des volumes secondaires sont inférieures à celles du volume principal.

Les volumes principaux comprennent une toiture à de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente, d'un ou deux versants

La pente des versants de toitures est comprise entre 35 degrés et 40 degrés

Les ouvertures en toiture ne sont admises que si elles sont placées dans le même plan que la toiture. Aucun type de lucarne n'est admis.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.

La toiture du volume principale peut comprendre des croupes faîtières.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires par rapport à la superficie de ce même versant.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Matériaux d'élévation

Le matériau de parement des élévations est :

- Soit le grès, le calcaire ou le schiste ;
- Soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen ;
- Soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen, l'enduit étant exécuté dans un délai maximum de deux ans à dater de l'octroi du permis.

En terme de maçonnerie, une attention particulière doit être apportée à la mise en œuvre du joint et à sa teinte, identique à celle de la maçonnerie qu'il liaisonne.

Le mélange de matériaux différents sur un même volume doit être évité.

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

Matériaux de couverture

Le matériaux de couverture est L'ardoise naturelle ou artificielle de ton gris foncé

Tous les volumes d'un même ensemble reçoivent un même matériau de toiture

Baies et ouvertures

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale et totaliseront une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations.

Deux niveaux d'ouverture sont exprimés en façade à rue.

Clôtures

7.3.2 Zone de recul

Destination et aménagement

L'espace compris entre la façade à rue et la voirie constitue la zone de recul.

La zone de recul est destinée à la réalisation des accès aux bâtiments.

La zone de recul doit rester ouverte.

Les jardins d'agrément n'y sont pas autorisés.

Modification du relief du sol

La zone de recul est obligatoirement aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur.

Pour les lots situés en contre-haut ou en contrebas de la voirie, elle est respectivement déblayée ou remblayée.

Les rampes d'accès au sous-sol y sont interdites.

Matériaux de revêtement

La zone de recul sera aménagée avec une dominante minérale plutôt que végétale ou constituée d'une surface enherbée alternant avec les accès pavés ou empierrés aux portes d'entrée et de garage.

Clôtures

Aucune clôture n'y est autorisée.

7.3.3 Cours et jardins

Destination et aménagement

La zone de cours et jardins est exclusivement destinée à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- un abri de jardin et une serre par parcelle,
- les sentiers, bacs à plantes et pièces d'eau,
- une piscine à l'air libre par parcelle
- l'engazonnement,
- la plantation d'arbre haute tige d'essence régionale,

La circulation et le stationnement des véhicules y sont interdits.

Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires à la construction d'une 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.

Implantation, mitoyenneté, superficie.

La piscine et les pièces d'eau sont implantées à plus de 5 m des limites parcellaires latérales ou arrière.

Leur superficie respective n'excède pas 25 m².

L'abri de jardin et la serre sont implantés dans la zone de cour et jardin, à l'exclusion des zones d'ouverture paysagère reprises au plan des options architecturale et d'ensemble.
Pour les lots 14 à 23 : à une distance minimale de 10 m de la limite de fond de la parcelle.
Pour les lots 8 à 13 : à une distance suffisante pour ne pas endommager la haie existante et son ourlet.

Leur superficie respective n'excède pas 20 m².

Hauteur et pente toiture

La hauteur sous gouttières de l'abri de jardin et de la serre n'excède pas 2 mètres.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 40°.

Matériaux d'élévation et de couverture

Le matériau de parement des élévations est le bois et le verre.

Le matériau de couverture des toitures est soit un matériau de teinte noire, soit le verre.

Matériaux de revêtement

Le matériau de revêtement des sentiers est :

- le pavé de pierre naturelle,
- la brique de terre de béton de teinte grise,
- les dalles de béton gazon,

- l'empierrement;
- le bois.

Clôtures

Les clôtures et haies de séparations peuvent être constituées :

- de haies vives feuillues d'une hauteur maximale de 2 m ;
- de fils ou de treillis d'une hauteur maximale de 1,2 m – elles sont dans ce cas doublées d'une haie vive feuillue d'une hauteur maximale de 2 m,

Les haies seront obligatoirement constituées d'espèces issues de la liste suivante :

- Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*);
- Charme commun (*Carpinus betulus*);
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) ;
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*) ;
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ;
- Eglantier (*Rosa canina*) ;
- Erable champêtre (*Acer campestre*) ;
- Framboisier (*Rubus idaeus*) ;
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*) ;
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*);
- Houx (*Ilex aquifolium*) ;
- Noisetier (*Corylus avellana*) ;
- Prunellier (*Prunus spinosa*);
- Ronce à mûres (*Rubus caesius*) ;
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*) ;
- Sureau noir (*Sambucus nigra*) ;
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*) ;
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*) ;
- Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Les haies de clôtures sont des haies vives constituées de feuillus. Les plantations de haies constituées d'une succession de conifères plantés en alignement est interdit.

8. Dossier technique de la voirie

Ce dossier contient :

- Plan terrier des travaux, profils en long et en travers voirie et égout (**P03**)
- Profils en travers type (**P04**)
- Plan des bassins hydrographiques (**P05**)
- Plan de marquage et signalisation du SPW
- Note de détermination du Coefficient Q
- Note de dimensionnement du réseau d'égouttage
- Métré estimatif des travaux

9. Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Voir étude réalisée par le bureau Pluris