



LOCALISATION
COMMUNE DE GOUVY
PROVINCE DU LUXEMBOURG
BELGIQUE



Vu pour être annexé à notre décision
en date de ce jour
GOUVY, le ...02/05/2023

Par le Collège,
La Directrice générale Le Bourgmestre



DEMANDEURS
GRANDJEAN SA
RUE DE LA FAGNE D'HI 1
6600 BASTOGNE
Immo PONETTE srl
Rue de la Procession, 5
6687 BERTOGNE



AUTEURS DE PROJET
GEO EXPERT SRL
BOULEVARD DU MIDI 21
6900 MARCHÉ-EN-FAMENNE



ATELIER D'ARCHITECTURE L'ARCHE CLAIRE SPRL
AVENUE VICTOR TESCH 29
6700 ARLON

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION STERPIGNY - GOUVY



TABLE DES MATIERES

1.	OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME	3
1.1	ORIENTATION GÉNÉRALE	3
1.2	OBJECTIF 1 - HABITAT.....	3
1.3	OBJECTIF 3 – TOPOGRAPHIE	3
1.4	OBJECTIF 4 – RESEAU VIAIRE	4
1.5	OBJECTIF 5 – CONVIVIALITE	4
1.6	OBJECTIF 6 – DENSITE	4
1.7	OBJECTIF 7 – ORIENTATION	4
1.8	OBJECTIF 8 – ARCHITECTURE.....	5
1.9	OBJECTIF 9 – PARKING	5
1.10	OBJECTIF 10 – MAILLAGE VERT	5
1.11	OBJECTIF 11 – GESTION DES EAUX	6
1.12	SCHEMA SYNTHETIQUE DES OBJECTIFS	6
2.	CAHIER DES INDICATIONS DES MESURES DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS.....	7
2.1	SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL.....	7
2.2	DESTINATION DES ZONES.....	7
2.2.1	<i>Réseau viaire et espace COLLECTIF.....</i>	<i>7</i>
2.2.2	<i>Zones paysagères</i>	<i>7</i>
2.2.3	<i>Zones de recul.....</i>	<i>7</i>
2.2.4	<i>Zones de construction.....</i>	<i>8</i>
2.3	RESEAU VIAIRE	8
2.3.1	<i>Voiries existantes.....</i>	<i>8</i>
2.3.2	<i>Parkings.....</i>	<i>9</i>
2.3.3	<i>Revêtements.....</i>	<i>9</i>
2.4	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX TECHNIQUES.....	10
2.4.1	<i>Traitement des eaux pluviales et de ruissellement</i>	<i>10</i>
2.4.2	<i>Gestion des eaux usées.....</i>	<i>10</i>
2.4.3	<i>Autres réseaux.....</i>	<i>10</i>
2.5	ESPACE COLLECTIF.....	11
2.6	PARCELLAIRE ET AFFECTATIONS.....	11
2.6.1	<i>Parcellaire.....</i>	<i>11</i>
2.6.2	<i>Affectation.....</i>	<i>12</i>
2.7	IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	12
2.7.1	<i>Implantation.....</i>	<i>12</i>
2.7.2	<i>VOLUME PRINCIPAL.....</i>	<i>12</i>
2.7.3	<i>VOLUME SECONDAIRE.....</i>	<i>13</i>
2.7.4	<i>Constructions.....</i>	<i>13</i>
2.7.5	<i>Equipements techniques.....</i>	<i>13</i>
2.7.6	<i>Equipement des zones non bâtissables.....</i>	<i>14</i>
2.8	STRUCTURE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE.....	14
2.8.1	<i>Paysage</i>	<i>14</i>
2.8.2	<i>Plantations</i>	<i>14</i>
2.8.3	<i>Soutènements.....</i>	<i>15</i>
2.9	THEME ARCHITECTURAL	16
2.9.1	<i>Style architectural d'ensemble</i>	<i>16</i>
2.9.2	<i>Volumétrie.....</i>	<i>16</i>
2.9.3	<i>Orientations à encourager.....</i>	<i>16</i>
2.9.4	<i>Ouvertures et baies</i>	<i>16</i>
2.9.5	<i>Matériaux et teintes</i>	<i>16</i>
2.9.6	<i>Problématique du radon.....</i>	<i>17</i>
2.10	ELEMENTS A CONSIGNER DANS LES ACTES DE VENTE DES DIFFERENTS LOTS	17
2.10.1	<i>Copropriété.....</i>	<i>17</i>
2.10.2	<i>Délimitation physique des lots.....</i>	<i>17</i>
2.10.3	<i>Entretien des lots.....</i>	<i>17</i>
2.10.4	<i>Chantier.....</i>	<i>18</i>

1. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

NOTE PREALABLE

Les objectifs sont complétés par des annotations colorées précédées d'une icône afin d'en faciliter le repérage, voici leur signification :

- 👁️ Voir : renvoie à un plan ou document en annexe qui complète et/ou illustre le propos.
- 📌 Dérogation au SSC : les dérogations au schéma de structure communal sont signalées en bleu.

1.1 ORIENTATION GÉNÉRALE

Le projet consiste à urbaniser une zone d'environ 1,4 Ha située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et occupée par une activité agricole.

- 👁️ Voir plan d'occupation (PO) projetée et coupes longitudinales et transversales en annexe.
- 👁️ Voir plan masse (PM) en annexe.

Les caractéristiques générales du bien sont prises en considération dans l'élaboration des objectifs d'aménagement :

1. **Localisation** : le bien est situé à proximité du centre du village de Sterpigny, le long d'une voirie en direction de Gouvy ;
2. **Réseau viaire** : le bien est situé le long d'une voirie régionale équipée qui servira d'accès aux différents lots créés, il est traversé par un chemin classé à l'atlas et qui sera élargi et rétrocedé à la commune;
3. **Topographie** : le terrain présente une pente régulière vers le Sud, il possède une bonne orientation vers le Sud et la vue vers la vallée.

Par ailleurs, les objectifs d'aménagement sont élaborés en fonction de l'analyse de la situation existante et de l'affectation envisagée. Ils déterminent les éléments structurants de la zone et décrivent en quoi le projet respecte, s'inspire, renforce, ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

1.2 OBJECTIF 1 - HABITAT

Développer un nouveau quartier d'habitat unifamilial favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Compte tenu du caractère rural du site, le contexte urbanistique avoisinant est composé d'habitations unifamiliales. L'affectation principale restera donc l'habitat avec développement de logements unifamiliaux. Les immeubles à appartements sont interdits.

Afin de favoriser la mixité sociale, des parcelles de surfaces et configurations variées sont proposées.

Afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, en complément à l'habitation principale, chaque lot pourra proposer un hébergement complémentaire. Toutefois, ces affectations complémentaires doivent obligatoirement être combinées à du logement. Les logements à vocations touristiques sont interdits. La création de plus d'un numéro de police par lot sera impossible.

1.3 OBJECTIF 3 – TOPOGRAPHIE

Respecter la topographie des lieux et s'en servir comme trame de base pour l'élaboration du schéma directeur.

Le site présente une topographie en pente continue vers le Sud dégagant une vue intéressante sur le paysage. L'implantation des bâtiments est mise à profit pour permettre aux futurs habitants de profiter de la vue. Afin de rencontrer les objectifs de développement durable et de respecter les lignes de force du paysage, les déblais/remblais seront réduits au maximum ; les

zones de terrasses et les aménagements qui sont réalisés à des niveaux différents du terrain naturel sont réalisés dans les zones de construction ; les différences de niveaux seront réalisées à base d'éléments construits (murets, ...).

1.4 OBJECTIF 4 – RESEAU VIAIRE

Profiter du réseau viaire existant comme moyen d'accès aux différents lots tout en tirant avantages des potentialités et contraintes de celui-ci.

La voirie de desserte principale est une voirie régionale. L'implantation des lots de long de cette voirie se fait au moyen d'avant-cours fermées de manière à permettre une mise à distance du bâti de cette voirie passante et rapide, tout en garantissant la sécurité des habitants. Cette disposition participera à la qualité paysagère de l'espace-rue (plantations obligatoires).

Plus loin, un chemin existant repris à l'atlas est mis à profit pour créer une séquence urbanisée différemment ; cette seconde séquence s'articulera autour d'un espace collectif qui permet une mise à distance du bâti par rapport à la voirie régionale. Cette articulation permet la création d'un espace plus convivial organisé sous forme de cour ouverte à usage collectif.

L'espace-rue est séquencé de manière à structurer le parcours et favoriser des vitesses plus faibles :

1. LOT 1 : implantation perpendiculaire afin de renforcer l'effet porte au niveau des ilots marquant l'entrée du village.
2. LOTS 2 à 8 : création d'une avant cour fermée avec plantation obligatoire d'arbres formant une séquence végétalisée et paysagère.
3. LOT 9 à 14 : création d'un espace collectif et articulation des habitations autour de cours ouvertes ; cette séquence affiche un visage différent de la précédente et permet de dynamiser la composition. Elle intègre également le chemin repris à l'atlas des voiries vicinales et maintient l'accès aux parcelles agricoles à l'arrière.
4. LOT 15 : implantation plus proche de la voirie de manière à affirmer la fin de l'intervention et se raccrocher au tissu existant.

1.5 OBJECTIF 5 – CONVIVIALITE

Développer une zone collective constituant un espace de convivialité se détachant de la voirie régionale.

Le projet prévoit la création d'un espace collectif polarisateur favorisant la convivialité, le lien intergénérationnel et la mixité sociale. Cet espace collectif doit être un lieu de rencontre qui offre également une interface paysagère de qualité. Il comportera des plantations (en plus des arbres obligatoires), des bancs, un muret de sécurisation en interface avec la N827, des emplacements de parking (minimum 4), et pourra comporter d'autres équipements optionnels (jeux, ...).

Les espaces collectifs sont gérés en copropriétés.

1.6 OBJECTIF 6 – DENSITE

Proposer une densité de logements en adéquation avec le contexte bâti, les infrastructures existantes et le schéma de structure communal

Le site du projet présente une superficie brute totale d'environ 1,40 ha entièrement affectée en zone d'habitat au plan de secteur. Le schéma de structure communale positionne la parcelle en zone d'habitat à densité faible+, ce qui engendre une densité maximale en cas de nouvelle construction de 15 log/ha, soit 21 logements. Compte tenu du chemin existant, de la création d'une zone collective et afin d'éviter une urbanisation trop dense ou trop répétitive, une densité inférieure nous semble préférable ; le projet sera limité à 15 habitations maximum.

1.7 OBJECTIF 7 – ORIENTATION

Planter les constructions en favorisant l'orientation Sud.

Le réseau viaire et le mode d'implantation retenu visent à offrir une orientation Sud à la majorité des logements.

1.8 OBJECTIF 8 – ARCHITECTURE

Intégrer urbanistiquement et paysagèrement les constructions dans le contexte local tout en promouvant une architecture contemporaine cohérente par rapport aux enjeux de son époque.

IMPLANTATION.

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 de l'implantation des lots voisins.

L'implantation des bâtiments doit intégrer les éléments suivants :

- Pour les maisons unifamiliales :
 - o Façade principale sur front de bâtisse obligatoire.
 - o Implantation minimisant l'impact des ombres portées et assurant une intimité entre les futures habitations et envers le bâti existant.
 - o Création de percées visuelles par des césures dans le front bâti.

GABARITS.

Afin de garantir une lecture cohérente de l'ensemble du projet et de l'inscrire dans un contexte rural, toutes les constructions seront à deux niveaux et à toiture à versants.

- Pour les maisons unifamiliales :
 - o Gabarit du volume principal limité à R+1.
 - o Les volumes secondaires doivent être plus modestes et d'une emprise au sol plus faible que les volumes principaux.

ARCHITECTURE.

La diversité des volumétries et des modes d'implantation assure une harmonie visuelle de l'ensemble. Par ailleurs, le nombre important de plantations contribue à intégrer les constructions à l'environnement.

L'unité des matériaux et l'expression architecturale des façades suivront une logique d'ensemble basée sur le choix des teintes et un nombre réduit de matériaux.

1.9 OBJECTIF 9 – PARKING

Assurer les besoins du projet en terme d'emplacements de stationnement.

Le stationnement en voirie étant impossible, chaque construction doit assurer un nombre suffisant de stationnement en site propre.

1.10 OBJECTIF 10 – MAILLAGE VERT

Développer une véritable trame verte au sein du projet.

Le projet développe une trame verte dense de manière à renforcer l'intégration paysagère, à favoriser la biodiversité et à améliorer le cadre de vie des habitants.

Le maillage vert mis en place vise les objectifs suivants :

- Plantation d'arbres obligatoires (alignement le long de la N827 et dans l'espace collectif).
- Séparation entre les lots par plantation de haies vives.
- Obligation de plantation dans les jardins.
- Imposition du choix d'espèces locales et indigènes.
- Intégration d'essences mellifères et fruitières dans le choix des espèces à planter.

Malgré une surface entièrement affectée à l'agriculture, la biodiversité du site reste relativement faible. Le site, après aménagement, proposera une biodiversité nettement plus importante : arbres, espaces verts, potagers éventuels, haies vives, massifs plantés, ...

1.11 OBJECTIF 11 – GESTION DES EAUX

Assurer un assainissement efficace des eaux usées et une bonne gestion des eaux pluviales.

Traitement des eaux usées.

Le site est repris en zone d'assainissement individuel au PASH. Chaque lot doit être équipé d'un système d'épuration individuel agréé par la région wallonne.

Traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Chaque habitation doit être équipée d'un système de tamponnement des eaux pluviales susceptible de recevoir toutes les eaux de pluie lors de fortes intempéries.

1.12 SCHEMA SYNTHETIQUE DES OBJECTIFS



Renforcement de l'effet porte à l'entrée de l'agglomération.



Création d'une séquence paysagère et arborée, maisons implantées en recul derrière une zone d'avant cour fermée végétalisée. Parcelles de plus grande taille.



Création d'une séquence articulée autour d'une zone collective et de cours ouvertes. Traitement paysager et espace de convivialité. Parcelles de plus petite taille.



Dernier élément qui clôture le séquençage.



Vues vers la vallée et bonne orientation.

2. CAHIER DES INDICATIONS DES MESURES DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS

2.1 SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL

Le Schéma de Structure Communal (SSC) de la commune de Gouvy est applicable.

2.2 DESTINATION DES ZONES

☞ Voir plan des affectations.

2.2.1 RESEAU VIAIRE ET ESPACE COLLECTIF

V.P.

VOIRIE PRINCIPALE

Zone destinée à la voirie principale, aux trottoirs et aux parkings.

Zone existante, non modifiée dans le cadre du projet.

V.S.

VOIRIE SECONDAIRE

Zone destinée à la voirie secondaire.

Zone non concernée par le projet.

SE

SENTIER

Zone destinée à la création de sentiers (desserte locale).

Zone existante qui sera élargie et dont le revêtement sera modifié dans le cadre du projet.

E.C.

ESPACE COLLECTIF

Zone destinée à la création d'un espace collectif : desserte, parking, plantations, espaces récréatifs, plantations.

2.2.2 ZONES PAYSAGERES

C.J.

COUR ET JARDIN

La zone est destinée à l'aménagement de jardins privés.

2.2.3 ZONES DE REcul

Les zones de recul doivent être aménagées et entretenues en respectant les principes évoqués au chapitre liés aux plantations, notamment en ce qui concerne le solde à végétaliser (hors accès), la plantation d'arbres obligatoire (arbres d'alignements).

C.O.

COUR OUVERTE

Cette zone est aménagée pour permettre l'accès aux constructions et au stationnement de véhicules. Elle est réalisée en stricte continuité avec la voirie et espaces apparentés (réseau viaire et espace collectif) et l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

La zone de cour ouverte **ne peut être fermée** par une haie ou un autre dispositif.

C.F.

COUR FERMÉE

Cette zone est traitée comme la zone de cour ouverte. En dehors des accès, elle **doit** toutefois être végétalisée.

La zone de cour fermée **doit être fermée** par une haie vive.

Pour les lots 2 à 7 : l'accès à la cour fermée est situé le long de la limite mitoyenne, avec une largeur de l'accès de 5.00m maximum comme précisé au plan

Pour le lot 8, l'accès à la cour fermée est situé à 10m de la limite avec le lot 9, avec une largeur de l'accès de 5.00m maximum comme précisé au plan

Pour le lot 14, l'accès à la cour fermée au départ du sentier

2.2.4 ZONES DE CONSTRUCTION

M.U.

MAISONS UNIFAMILIALES

La zone est principalement destinée à la construction d'habitations unifamiliales. Les professions libérales peuvent être autorisées au rez-de-chaussée, à condition que ces fonctions restent secondaires par rapport à l'affectation principale de la zone. Chaque construction peut également recevoir un logement supplémentaire de type logement intergénérationnel ou logement kangourou.

Les logements à vocations touristiques sont interdits.

La création de plus d'un numéro de police par lot sera impossible.

M.S.O.

VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE

Il s'agit de volume d'articulation qui referme et/ou anime l'espace rue. Il est attenant au volume principal. Il est obligatoirement construit.

2.3 RESEAU VIAIRE

2.3.1 VOIRIES EXISTANTES.

La voirie régionale N827 conserve son statut.

Le chemin repris à l'atlas des voiries vicinales est élargi et sera rétrocedé à la commune, depuis la zone d'espace collectif jusqu'à hauteur de la limite Est du lot 15 ; au-delà, il gardera son statut de sentier actuel.

Pour toute la partie du chemin qui ne fait pas partie de la demande de modification de voirie, le sentier restera inchangé et la haie qui le longe sera maintenue ; cette haie ne pourra être abattue que le long de la portion de chemin faisant l'objet de la demande de modification de voirie ; les travaux d'abattages ne seront pas effectués entre le 15 mars et le 31 juillet (période de nidification des oiseaux).

2.3.2 PARKINGS.

Pour les constructions unifamiliales organisées autour d'avant-cours fermées (zones MU 2 à 8) et pour le lot 1, au minimum 3 emplacements doivent être prévus.

Pour les constructions unifamiliales organisées autour de la zone collective et compte tenu de la présence de 4 emplacements partagés (zones MU 9 à 15), au minimum 2 emplacements doivent être prévus.

2.3.3 REVETEMENTS.

V.P.

VOIRIE PRINCIPALE

Pas de modification du revêtement.

V.S.

VOIRIE SECONDAIRE

Pas de modification du revêtement.

SE

SENTIER

Seuls les pavés, dallages, béton désactivé ou la pierre naturelle sont autorisés. Les éléments linéaires peuvent être réalisés en béton préfabriqué ou coulé en place. Le solde est végétalisé.

Pour toute la partie du chemin qui ne fait pas partie de la demande de modification de voirie, le revêtement du sentier restera inchangé

E.C.

ESPACE COLLECTIF

Seuls les pavés, dallages ou la pierre naturelle sont autorisés. Les éléments linéaires peuvent être réalisés en béton préfabriqué ou coulé en place. Le solde est végétalisé.

C.O.

COUR OUVERTE

Le choix des matériaux des aménagements des abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme de teinte d'une zone de cour ouverte est similaire à celle de ses voisines contiguës.

Il est admis au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour les revêtements autre que le gazon, à choisir parmi les suivants :

- Les dalles gazon (béton ou PVC).
- Les revêtements en pavés de pierre naturelle ou de béton (ton gris, gris brun, ou gris beige).
- L'empierrement stabilisé (ton gris, gris brun ou gris beige).

Les revêtements hydrocarbonés sont exclus.

C.F.

COUR FERMÉE

Le choix des matériaux des aménagements des abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme de teinte d'une zone de cour fermée végétalisée est similaire à celle de ses voisines contiguës.

Il est admis au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour les revêtements autre que le gazon, à choisir parmi les suivants :

- Les dalles gazon (béton ou PVC).
- Les revêtements en pavés de pierre naturelle ou de béton (ton gris, gris brun, ou gris beige).

- L'empierrement stabilisé (ton gris, gris brun ou gris beige).
Les revêtements hydrocarbonés sont exclus.

2.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX TECHNIQUES

2.4.1 TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Le code de l'eau et les recommandations de l'IDELUX Eau sont de stricte application. La législation la plus récente s'applique. En cas de contradiction, ces règles priment sur celles énoncées ci-dessous.

2.4.1.1 EAUX DE RUISSELLEMENT (VOIRIES ET ABORDS)

Au niveau des abords, des zones de recul, des zones d'espaces collectifs, des chemins d'accès, et zones de cour et jardin, il est nécessaire de favoriser l'infiltration directe (sans collecte – surfaces perméables). Les eaux de ruissellement des espaces publics et privés qui ne peuvent être infiltrées directement pour des raisons techniques doivent être dirigées vers un dispositif d'infiltration dimensionné à cet effet.

2.4.1.2 MAISONS UNIFAMILIALES.

Pour chaque maison unifamiliale, une citerne d'eau de pluie de minimum 10m³ est obligatoire en vue d'une réutilisation domestique. L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien des espaces verts, ... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. Le trop-plein de la citerne d'eau pluviale et les eaux de ruissellement récoltées sont dirigées vers un dispositif d'infiltration dimensionné à cet effet.

La citerne de minimum 10m³ sera munie d'un volume tampon de 2500L, avec obligation de réutiliser les eaux de récupération autant que possible.

2.4.2 GESTION DES EAUX USEES.

Le bien est repris en zone d'assainissement individuel au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH). Les eaux usées sont donc traitées sur la parcelle par un dispositif d'épuration individuel agréé par la région wallonne. Si le système choisi pour l'épuration individuelle est le lagunage, compte tenu de son emprise au sol, de son impact écologique positif sur la biodiversité et son absence de consommation électrique, il peut remplacer les plantations obligatoires dans la zone de cour et jardin (il est question des 2 arbres fruitiers du point 2.8.2 et non des arbres d'alignement qui restent obligatoires dans tous les cas).

2.4.3 AUTRES RESEAUX.

2.4.3.1 ORES - ELECTRICITE

Un réseau enterré est existant en voirie, dans l'accotement situé du même côté que le projet. Les raccordements privés seront exécutés au fur et à mesure de la construction des maisons unifamiliales à charge des acquéreurs des lots.

Afin de garantir la mise à disposition de la puissance nécessaire à l'alimentation en électricité du projet et conformément à l'article 9 du règlement "pour l'équipement en électricité de terrains à viabiliser", un terrain de 6m x 6m et destiné à l'implantation d'une future cabine électrique sera mis à disposition d'Ores (Lot 18) ; la cabine électrique à construire devra répondre aux caractéristiques du bâti projeté en termes de matériaux d'élévation, de teinte et de pente de toiture.

2.4.3.2 ORES – GAZ

Il n'y a pas de réseau public de gaz.

2.4.3.3 RESEAU D'EAU

Un réseau enterré est existant en voirie ; celui-ci est situé de l'autre côté de la voirie par rapport au projet ; par conséquent, la voirie devra faire l'objet d'une extension / renforcement du réseau d'eau.

Les raccordements privés seront exécutés au fur et à mesure de la construction des maisons unifamiliales à charge des acquéreurs des lots.

2.4.3.4 PROXIMUS

Un réseau enterré est existant en voirie, dans l'accotement situé du même côté que le projet. Les raccordements privés seront exécutés au fur et à mesure de la construction des maisons unifamiliales à charge des acquéreurs des lots.

2.4.3.5 VOO

Nous n'avons pas d'information quant à la présence d'un réseau de ce type à proximité du projet.

2.5 ESPACE COLLECTIF

A l'exception des voiries, l'ensemble des espaces publics et collectifs doivent être accompagnés d'éléments végétalisés linéaires ou en massif et le sol doit être rendu perméable. Leur aménagement participe au développement du maillage écologique à travers le projet.

Il est recommandé que ces espaces 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 ne nécessitent qu'une seule fauche annuelle et permettent le développement d'une forte biodiversité,
- méthodes alternatives à l'emploi des pesticides.

2.6 PARCELLAIRE ET AFFECTATIONS

2.6.1 PARCELLAIRE

2.6.1.1 MAISONS UNIFAMILIALES

La division des lots doit se réaliser perpendiculairement aux fronts de bâtisse obligatoires prévus au plan d'occupation (ou sur la bissectrice de l'angle constitué par 2 fronts de bâtisse qui ne sont pas alignés) depuis l'alignement jusqu'à minimum 5 mètres au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction.

Le nombre de lots constructibles est fixé à :

- 1 lot pour les zones M.U. 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11.
- 2 lots pour la zone M.U. 2, 3, 4 et 8.

Une distance de minimum 3,50 mètres sera maintenue entre le pignon de chaque volume principal et la limite mitoyenne (cas d'une implantation parallèle à la voirie).

Une distance de minimum 8,00 mètres sera maintenue entre le mur gouttereau arrière de chaque volume principal et la limite mitoyenne (cas d'une implantation perpendiculaire à la voirie).

2.6.1.2 DIVERS

Le mur mitoyen (ou construit en limite de propriété) destiné à rester visible en attente de construction voisine pendant plus de deux ans après la fin des travaux doit être revêtu du même matériau que sur les autres façades du volume concerné.

Les normes relatives à la prévention incendie sont de stricte application en ce qui concerne les prescriptions relatives notamment aux accès, aux murs mitoyens et aux reculs.

2.6.2 AFFECTATION

L'affectation majoritaire est l'habitat. Les fonctions compatibles avec l'habitat peuvent être admises, en fonction des zones, et pour autant qu'elles restent complémentaires à la fonction d'habitat : voir 2.7.4.

2.7 IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.7.1 IMPLANTATION

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 de l'implantation des lots voisins.

Le niveau du rez-de-chaussée et/ou du rez-de-jardin doit être situé au plus près du terrain naturel. Le nivellement est conçu de manière à équilibrer autant que possible les déblais et remblais sur le site du projet et les limiter au maximum.

Les déblais et remblais prévus dans les coupes types sont à réaliser afin d'assurer une cohérence globale au site.

Les constructions sont implantées suivant les règles mentionnées ci-après et en fonction des zones de construction, soit en mitoyenneté, soit à une distance minimale de 3,50 mètres de la limite mitoyenne constituée.

Les constructions sont implantées :

- Pour les zones de construction 1, 5 et 11, en ordre isolé (une seule construction sur la zone).
- Pour les zones de construction 2, 3, 4 et 8, en ordre jumelé avec mitoyenneté obligatoire par le volume principal (deux constructions par zone). La largeur de zone capable de construction mise à disposition de chaque lot à créer doit être de minimum 12 mètres calculés sur le front de bâtisse obligatoire.
- Pour les zones de construction 6, 7, 9 et 10, en ordre jumelé avec mitoyenneté par le volume secondaire obligatoire. La zone capable de construction du volume secondaire obligatoire mise à disposition de chaque lot créé doit être de 3,50 mètres minimum.

Les garages se situent au niveau de la cour ouverte ou de l'avant-cour fermée.

2.7.2 VOLUME PRINCIPAL

La façade à rue doit présenter au minimum deux niveaux d'ouvertures.

La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépasse en aucun cas 12 mètres.

La hauteur sous corniche est prise à l'axe médian de la façade. Elle est comprise entre 4,70 et 5,70 mètres.

La différence de hauteur sous gouttière entre deux bâtiments mitoyens (volume principal) et au maximum de 0,50 mètre.

Les toitures à versants sont de pente et de faite identique (pente entre 30 et 35°).

Le faitage du volume principal respecte le sens imposé au plan d'occupation.

Les matériaux de toiture à versants sont l'ardoise (naturelle ou artificielle).

2.7.3 VOLUME SECONDAIRE

La hiérarchie entre le volume principal et les volumes secondaires éventuels est marquée par une différence de hauteur sensible, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal (minimum 1,00 mètre).

Pour les matériaux d'élévation, sont autorisés, en plus des matériaux admis pour le volume principal : le panneau préfabriqué de texture lisse et l'élément vitré (véranda, verrière).

Un seul matériau supplémentaire est autorisé par volume secondaire.

Pour les volumes à versants, la pente de toiture est identique à celle du volume principal. Il en est de même pour les matériaux de toiture, hormis pour les volumes annexes de type véranda qui peuvent avoir une toiture entièrement vitrée.

Pour les toitures plates, la couverture de type végétal sera privilégiée.

2.7.4 CONSTRUCTIONS

M.U.

MAISONS UNIFAMILIALES

Les nouvelles constructions ont une superficie au sol de minimum 70 m².

Elles peuvent accueillir des services commerciaux et des professions libérales, aux conditions suivantes :

- Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.
- Utiliser maximum 50% de la surface habitable du volume principal.
- Régler la problématique du stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Chaque construction peut également réserver une partie de l'habitation pour de l'intergénérationnel. Il ne s'agit pas d'une unité supplémentaire de logement, mais d'une réponse à une demande de plus en plus fréquente entre enfants et parents ou proches, tout en maintenant un seul numéro de police. Il ne s'agit donc pas d'une division d'un logement en deux permettant une domiciliation d'un tiers, deux accès distincts, deux boîtes aux lettres, ... La création de plus d'un numéro de police par lot sera impossible.

V.S.O.

VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE

Il s'agit de volume d'articulation qui referme et/ou anime l'espace rue. Il est attenant au volume principal. Il est obligatoirement construit.

2.7.5 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques rapportés (système de ventilation, gaines techniques, souches de cheminées, ...) doivent être intégrés à l'architecture générale. Ces éléments sont interdits sur les façades principales (visibles depuis la voirie) et doivent être dissimulés dans les autres cas (écrans végétaux, claustras, mur d'acrotère, ...). Ils doivent obligatoirement figurer sur les plans de demande de permis d'urbanisme.

Le choix de ces éléments techniques et leur intégration doivent permettre de limiter au maximum les nuisances sonores vers le voisinage.

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

L'installation de compostage des déchets ménagers organiques est encouragée. Le système doit être implanté dans une zone limitant toute nuisance envers le voisinage et être intégré visuellement ou masqué par un écran végétal ou un claustra.

2.7.6 EQUIPEMENT DES ZONES NON BÂTISSABLES

A l'exception de ce qui est mentionné ci-dessous aucune construction n'est autorisée dans les zones non bâtables.

E.C.

ESPACE COLLECTIF

Aucune construction ne peut être érigée dans cette zone à l'exception du mobilier urbain, des abribus, des parkings vélo et de l'éclairage public. Des constructions récréatives ou paysagères peuvent cependant être envisagées (murets, gradins, rotonde, statues ou fontaines, ...).

C.J.

COUR ET JARDIN

Les serres et abris de jardin totalisent une superficie au sol ne dépassant pas 15 m². Ces constructions sont implantées à 2 mètres minimum des limites parcellaires et leur hauteur est limitée à 2,5 mètres. Elles sont implantées en fond de parcelle, à plus de 5 mètres des habitations. Les matériaux de parement des abris de jardins seront le bois non traité (grisonnement naturel).

2.8 STRUCTURE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE

2.8.1 PAYSAGE

L'aménagement du site respecte le relief général du terrain. Les terrassements sont minimisés.

Lors de la mise en œuvre du projet, les bâtiments sont implantés de manière à minimiser les travaux de terrassement autour des ouvrages. Les zones de recul à l'avant des bâtiments sont établies au niveau de la voirie.

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts et de plantations.

Même si l'autonomie architecturale est encouragée, il faudra veiller à l'harmonie architecturale du bâti propre au nouveau quartier en termes de typologie, composition architecturale, matériau et tonalité de manière à créer une véritable poche identitaire.

2.8.2 PLANTATIONS

Les plantations et espaces verts sont destinés à assurer l'intégration paysagère et à renforcer le maillage écologique (maillage vert). A cet égard il convient de :

- planter les arbres obligatoires,
- créer les séparations entre jardin à l'aide de haies vives,
- mettre en œuvre les zones végétalisées prévues au plan,
- encourager la végétalisation des jardins privés.

Les essences régionales sont privilégiées avec mélange de plants comportant des essences marcescentes, mellifères et fruitières.

Les plantations seront réalisées dans un délai d'un an après la fin des constructions. L'administration communale peut exiger qu'une caution soit constituée sur son compte bancaire en vue de garantir la bonne réalisation des plantations. Dans ce cas, l'administration sollicitera une estimation du coût des plantations à établir par l'auteur de projet.

Les arbres isolés indiqués au plan sont impérativement plantés dans un délai d'un an après la fin des constructions. Il en va de même pour les plantations obligatoires sur les lots privés. Pour chaque zone une liste d'essence à privilégier est définie ; il en va de même pour les essences des arbres isolés mentionnés au plan.

Les espèces invasives sont interdites. La plantation de haies de conifères est interdite.

Les haies et arbres doivent favoriser la biodiversité. Ils sont composés d'essences feuillues locales et les haies doivent être composées à ½ de plants mellifères, et notamment parmi la liste suivante :

Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Auline glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Cerisier, Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cornouiller sanguin, Églantier, Érable plane, Érable sycomore, Erable champêtre, Framboisier, Frêne commun, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Griottier, Groseillier à maquereaux, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Lierre commun, Merisier, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Orme de montagne, Peuplier blanc, Peuplier grisard, Peuplier tremble, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier, Ronce bleue, Saule blanc, Saule des vanniers, Saule fragile, Saule fragile hybride avec saule blanc, Saule marsault, Saule pourpre, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Sureau à grappes, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Viorne obier.

Les arbres à planter le long de la rue sont choisis parmi les essences suivantes : alisier blanc, amélanchier, bouleau, cerisier, charme commun, châtaignier, chêne pédonculé, érable gris, érable platane, érable boule, érable sycomore, érable champêtre, gingko biloba, liquidambar styraciflua, merisier, sorbier, tilleul à petites ou grandes feuilles.

Ils doivent avoir une circonférence de 12-14 cm et être équipés d'un tuteur, d'un grillage anti rongeurs de protection des racines (maille carrée de 16 mm maximum). Tout arbre mort dans être remplacé la saison suivante.

Afin de rencontrer les objectifs du plan maya, au minimum deux arbres fruitiers (essence régionale) sont obligatoirement plantés dans chaque lot créé. Si un lagunage est envisagé comme système d'épuration et compte tenu de ce qui est énoncé précédemment, ces arbres deviennent optionnels.

Une haie feuillue indigène (monorang) sera plantée à charge d'urbanisme à l'arrière de tous les lots, sur la pâture résultant du nouveau découpage parcellaire. Cette haie sera composée d'une rangée d'arbustes indigènes (au minimum 3 essences différentes) et d'une densité minimale de 3 plants par mètre courant. Cette haie sera plantée dans les règles de l'art dès la première saison adéquate consécutive à la délivrance du permis d'urbanisation et préalablement au début des travaux. Une clôture adéquate et robuste sera installée pour la protéger du bétail si nécessaire. Les arbres prévus dans la zone « espace collectif » seront au choix soit des arbres feuillus indigènes, soit des arbres fruitiers (anciennes variétés RGF- ressources génétiques fruitières). »

2.8.3 SOUTÈNEMENTS

Les murets qui servent de soutènement et/ou qui délimitent les terrasses sont érigés dans la zone de construction et respectent les teintes et matériaux des volumes construits et s'intègrent à l'architecture des constructions à ériger.

Ils peuvent être réalisés :

- en maçonneries enduites,
- en maçonnerie de pierre naturelle (usage de pierre régionale obligatoire),
- en gabions végétalisés,
- en enrochement de pierres,
- à l'aide d'une structure en béton armé bardée de bois et surmontée d'un couvre-mur.

Ils peuvent être posés avec un léger fruit. Lorsque la hauteur est importante, ils sont scindés en plusieurs portions construites dans des plans différents de manière à éviter un effet trop massif

Les gabions sont remplis de pierres locales et sont destinés à être colonisés par de la végétation rampante ou grimpante.

Les enrochements sont réalisés à l'aide de pierre locale posée en strates régulières, les blocs sont choisis et appareillés.

Lorsque la hauteur de chute l'exige, ils sont rehaussés d'un garde-corps.

2.9 THEME ARCHITECTURAL

2.9.1 STYLE ARCHITECTURAL D'ENSEMBLE

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

Les volumes principaux doivent présenter une volumétrie compacte et une hiérarchie avec les volumes secondaires.
Une unité architecturale doit être conservée pour l'ensemble des lots.

2.9.2 VOLUMÉTRIE

La volumétrie des constructions est simple et sobre. Les volumes principaux sont compacts et unitaires.

2.9.3 ORIENTATIONS À ENCOURAGER

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

L'implantation des bâtiments doit minimiser l'impact des ombres portées sur les parcelles et constructions voisines.

2.9.4 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.

2.9.5 MATÉRIAUX ET TEINTES

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

Pour les élévations il est suggéré de ne pas utiliser plus d'un matériau principal et un secondaire.

Les matériaux suivants sont admis :

- comme matériau principal pour les élévations :
 - La pierre de pays (grès schisteux) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (ton gris moyen).
 - L'enduit homogène, avec des teintes comprises dans les tons gris à gris-brun
L'enduit homogène sera de ton moyen à foncé pour les zones MU 1 à 5
L'enduit homogène sera de ton clair à moyen pour les zones MU 6 à 11.
 - Le bois (lames en pose verticale ou horizontale ou bardeau), ou équivalents entendus comme suit : bois non traité en vue d'un aspect patiné de teinte grise, ou le bardage en panneaux imitation bois patiné, ou tout autre matériau offrant l'aspect d'une différenciation par rapport au matériau principal et s'approchant du bois patiné.
- Comme matériau secondaire pour les élévations :
 - le zinc pré patiné,
 - le bardage en ardoise naturelle,
 - le bardage en panneaux de ton neutre.
- pour les toitures à versant :
 - il sera fait usage d'ardoise naturelle ou artificielle,
 - lorsque le volume principal est revêtu de bois, le bardage pourra être prolongé en toiture, selon le même calepinage, en vue de proposer une apparence homogène au volume principal.

- pour les toitures plates :
 - o les toitures plates végétalisées seront privilégiées. La végétalisation des toitures permet un avantage en terme de biodiversité et un effet retardateur sur l'eau pluviale.
- pour les vérandas et les serres :
 - o le vitrage transparent, clair et plan.

Les matériaux de menuiserie sont en bois, PVC, ou aluminium. Les teintes sont en harmonie avec le parti architectural et resteront sobres. Les châssis sont traités de manière uniforme par lot, y compris les vérandas.

2.9.6 PROBLÉMATIQUE DU RADON

Le projet se situe en zone de Classe 2b¹.

Le risque de présence de radon dans les habitations est élevé.

La mise en place d'un pare-radon est rendue obligatoire.

Les préconisations de l'AFCN (agence fédérale de contrôle nucléaire) servent de guide à l'élaboration d'une stratégie de lutte contre le radon adaptée au projet.

Il est conseillé aux occupants d'effectuer des prises de mesures du taux de radon au moment de la mise en service du bâtiment et ensuite, régulièrement durant la période d'occupation. S'il s'avère que les taux de concentration en radon sont trop élevés, un système de ventilation forcée des vides ventilés ou des caves devra être envisagé.

2.10 ELEMENTS A CONSIGNER DANS LES ACTES DE VENTE DES DIFFERENTS LOTS

2.10.1 COPROPRIÉTÉ

La zone d'espace collectif est gérée en copropriété par l'ensemble des maisons unifamiliales à construire dans les zones M.U. n°6 à 11.

2.10.2 DÉLIMITATION PHYSIQUE DES LOTS

Le bornage physique des lots doit être réalisé lors de la vente de ceux-ci. Si les limites du domaine public sont matérialisées (bordures, filet d'eau, ...), leur bornage n'est pas obligatoire ; il le devient si aucune matérialisation n'est présente.

2.10.3 ENTRETIEN DES LOTS

L'entretien de la zone d'espace collectif est à charge des **copropriétaires des lots 9 à 15**.

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

L'entretien régulier est obligatoire et assuré de manière à conserver aux différents espaces les effets recherchés au moment de leur mise en œuvre.

C.J.

COUR ET JARDIN

Les zones de cour et jardin sont entretenues en bon père de famille par les propriétaires de chaque lot de manière à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

¹ Source afcn.fgov.be - données consultées en février 2022. Ces données doivent être contrôlées à la date d'introduction du permis d'urbanisme. Les préconisations doivent être adaptées le cas échéant ou en fonction de nouvelles consignes en matière de prévention contre le radon. Dans tous les cas les recommandations les plus récentes s'appliquent.

2.10.4 CHANTIER

Pendant les travaux, le propriétaire doit imposer à son entrepreneur le bon entretien des abords du chantier. Toutes les terres excédentaires non prévues aux remblais dans le permis d'urbanisme seront évacuées hors du lotissement dès la fin des travaux, vers un site dûment autorisé. Les déchets seront enlevés et triés régulièrement et ne peuvent rester sur le terrain après l'occupation du bâtiment.

Un état des lieux des voiries et 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.

Dressé à Arlon, le 21 mars 2023.

Pour l'atelier d'Architecture l'Arche Claire SPRL,
Raphaël Vanoudenhoven, Architecte.

Pour le bureau Géo-Expert SRL,
Vivian Maréchal, Géomètre.