

PROVINCE DE LIEGE

Commune de Trois-Ponts

Cadastre: 2e Division, Section D, Parcelles 231A, 235A, 236A

PERMIS D'URBANISATION

« Fontaine au Thier » à RochelINVAL

Contient

Annexe n°3.1

Les options d'aménagement -

Options architecturales d'ensemble et des options relatives aux constructions et aux abords.



dressé par



Association momentanée
Bureau d'études JML LACASSE-MONFORT SPRL /
SPRL SYNERGIE ARCHITECTURE



OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Préambule :

Les options d'aménagement expriment une réponse apportée par le projet aux enjeux de son contexte développés dans le chapitre « contexte urbanistique et paysager » du présent permis d'urbanisation.

Elles se situent en amont de l'option architecturale d'ensemble et concernent des enjeux collectifs.

Enfin, elles intègrent les critères environnementaux durables au niveau des trois aspects principaux : sociaux, environnementaux et économiques.

Compte tenu :

- Des principes de base du Schéma de Développement de l'Espace Régional adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;
- De l'absence de rapport urbanistique et environnemental pour la zone en question ;
- De la situation de la zone en question au Plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural ;

Sont retenues comme options d'aménagement :

A. Périmètre et affectations

Option périmètre :



Le périmètre du permis d'urbanisation est schématisé dans les différents plans par un trait gras continu rouge repris en légende en « limite de propriété ».

Aucune partie du bien à urbaniser ne nécessite une exclusion du présent permis d'urbanisation.

➤ Justification affectation :

- Le projet se développe sur l'entièreté du bien du demandeur. L'ensemble des parcelles contiguës du dit demandeur est intégré dans les limites du permis d'urbanisation.

Le périmètre exact du bien a été défini après précisions des limites cadastrales via :

- Consultation des croquis cadastraux (historique des mutations de parcelles) ;
- Recherche des plans de bornage ou de division de la parcelle et des parcelles contiguës ;
- Consultation des plans d'alignements ou d'emprises définissant la limite du domaine public ;
- Consultation de l'Atlas des chemins vicinaux et demande d'avis auprès du commissaire voyer ;
- En l'absence d'information juridique, prise en compte d'éléments fixes de la situation des lieux.

Option affectation :

Le quartier est principalement dédié à l'habitat. Les professions libérales sont autorisées pour autant qu'elles soient compatibles avec l'environnement.

A. Economie d'énergie

Option : **Permettre des implantations favorisant une utilisation rationnelle de l'énergie par un recours à la mitoyenneté possible pour une partie des lots.**

Justification : Cette option contribue à réduire les surfaces de déperdition énergétique limitant ainsi le recours aux énergies fossiles.

B. Transports

Option : **L'ensemble des besoins en stationnement devront être rencontrés au sein des espaces privatifs (chaque parcelle comportera au moins 1 garage ou à défaut, 1 place de parking).**

Justification : En obligeant les stationnements sur les espaces privatifs, l'urbanisation du lieu respecte le contexte existant en limitant l'encombrement du domaine public. Cette option permet ainsi de soutenir une utilisation facilitée par les services collectifs (distribution du courrier, collecte des immondices, services de secours...) tout en conservant la qualité et la lisibilité de l'espace rue.

C. Infrastructures et réseaux techniques

Option : Création d'une voirie de desserte avec zone de retournement.

Justification : La création d'une voirie de desserte permet de rationaliser l'urbanisation du site en proposant un accès facilité à l'ensemble des habitations. De plus, cette voirie, implantée parallèlement aux courbes de niveau crée un accès aux parcelles en limitant les modifications du relief du sol. Sans création de cette voirie de desserte, l'accès depuis la voirie communale nécessiterait d'importants travaux de terrassement et de sécurisation.

D. Paysage

Option : La voirie de desserte s'implantera parallèlement aux courbes de niveaux. Les constructions épouseront le relief existant en déclinant d'une part des constructions en « zone aedificandi amont » et, d'autre part, des constructions en « zone aedificandi aval ».

Justification : Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère du fait notamment de la présence de l'urbanisation au sein d'un périmètre d'intérêt paysager relevé et cartographié par l'asbl ADESA.

Cette option permet à l'ensemble de futures constructions de respecter le contexte local en s'intégrant au relief : l'urbanisation sera ainsi structurée autour d'une ligne de force homogène respectant le relief général.

En outre, en adaptant les formes de construction en fonction de leur implantation par rapport à la voirie, cette option permet de limiter les consommations d'énergie liées à l'exécution des déblais et remblais ainsi qu'à leurs transports et d'améliorer l'intégration des constructions dans le relief général.

E. Urbanisme

Option : La densité sera comprise entre 10 et 11 habitations à l'hectare. Le site à urbaniser proposera des zones de cours ouvertes.

Justification : Sans trop s'écarter de la densité réduite du contexte rural (+/- 10 hab/l'hectare), cette option vise à renforcer cette dernière afin de concentrer l'urbanisation au niveau de la zone constructible du village. Sur une superficie de 5.923 m² (en zone d'habitat à caractère rural) cette option permet la construction de 6 habitations.

La création de zone de cours ouverte propose une extension visuelle de l'espace public intégrant et permet de caractériser l'espace rue au niveau de l'urbanisation.

Enfin, à l'entrée du site, l'imposition de l'orientation du sens de faitage permet de structurer l'urbanisation. Cette orientation n'est plus imposée au cœur du lotissement afin de proposer une implantation plus souple des constructions autour de l'espace de retournement. Cette configuration permet d'éviter la linéarité de l'urbanisation et de diversifier l'espace-rue.

F. Architecture

Option : Les gabarits du volume principal des constructions seront limités à R+T.

Justification : Cette option permet de respecter le cadre morphologique des constructions et de conserver les formes de logements existants dans le village de Rochelival.

G. Espaces verts

Option : Néant.

Justification : Aucun enjeu en termes d'espace vert public ne se dégage de l'analyse du contexte urbanistique et paysager.

*temporaire
par l'aj. de chaussée
+ étage incorporé dans le
volume de la toiture.*

PROVINCE DE LIEGE

Commune de Trois-Ponts

Cadastre: 2e Division, Section D, Parcelles 231A, 235A, 236A

PERMIS D'URBANISATION

« Fontaine au Thier » à RochelINVAL

Annexe n°3.2

L'option architecturale d'ensemble



dressé par



Association momentanée
Bureau d'études JML LACASSE-MONFORT SPRL /
SPRL SYNERGIE ARCHITECTURE



OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

TABLE DES MATIERES

1. La zone aedificandi	2
1.1 Affectation	2
1.2 Implantation	3
1.2.1 Pour l'ensemble des zones aedificandi	3
1.2.2 Pour la zone aedificandi aval	3
1.2.3 Pour la zone aedificandi amont	3
1.3 Gabarit	4
2. La zone de cour ouverte	4
2.1 Stationnements et accès	4
2.2 Clôtures	5
3. La zone de jardin	5
3.1 Stationnements et accès	5
3.2 Volumes annexes	5
3.3 Espaces verts	5
3.4 Clôtures	5
4. La zone d'équipement public	6
4.1 Zone d'équipement public - Voirie	6
4.2 Zone d'équipement public - Sentier	6

INTRODUCTION

L'option architecturale d'ensemble accompagne le plan d'occupation projetée et reprend les éléments qui ne peuvent être repris par la symbolique du dit plan.

MORCELLEMENT

La zone à urbaniser se décline en 4 zones principales :

- *La zone aedificandi*
- *La zone de cour ouverte*
- *La zone de jardin*
- *La zone d'équipement public*

1. LA ZONE AEDIFICANDI

1.1 Affectation

Afin de garantir la densité prévue au plan d'occupation projetée du bien :

- La largeur à rue d'une parcelle sera comprise entre 18 et 25 mètre en zone aedificandi.
- La définition de la limite mitoyenne entre deux lots devra garantir la possibilité de rencontrer le nombre d'habitations par zone, défini au plan d'occupation projetée du bien, en permettant au propriétaire voisin de répondre à la largeur minimum à rue définie ci-dessus.
- La réunion de 2 lots contigus en vue d'y ériger une seule habitation est interdite.

La zone d'aedificandi est destinée à la construction du volume principal et des éventuels volumes secondaires.

Le projet d'urbanisation est réservé à la construction d'habitations en ce compris leur partition en logements.

Toutefois, une utilisation à usage de professions libérales, de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes, non insalubres et non dangereux est admise secondairement à la fonction de logement, à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la surface des planchers.

Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé selon l'affectation de la zone contigüe définie au plan d'occupation projetée.

1.2 Implantation

La zone aedificandi est scindée en « zone aedificandi aval » et « aedificandi amont » en fonction de l'implantation par rapport à la voirie. Dans la zone « zone aedificandi aval » le terrain descend par rapport à la voirie et en « zone aedificandi amont » les terrains sont ascendant par rapport à la voirie.

1.2.1 Pour l'ensemble des zones aedificandi

- Chaque lot disposera d'une profondeur maximum de zone constructible indiquée sur le plan d'occupation projeté.
- Le front de bâtisse obligatoire repris au plan d'occupation projetée est de stricte application pour les volumes principaux et doit être respecté pour un minimum de 3/4 de la longueur de la façade à rue. Pour le 1/3 restant, un recul maximum de 1,5 mètre reste possible.
- Les éventuels volumes secondaires seront dans tous les cas implantés dans les zones de bâtisses prévues au plan d'occupation projetée ou éventuellement de manière ponctuelle en zone de cour ouverte s'il ne dépasse pas 1,5 mètres de la zone de construction.
- Lorsqu'il est indiqué au plan d'occupation projetée, le sens de faîtage est de stricte application pour le volume principal.
- Pour chaque ensemble de constructions (volume principal), un dégagement latéral de minimum 3,50 m de chaque côté sera respecté par rapport à la limite de propriété.
- En zone aedificandi, bien que l'implantation en ordre ouvert reste possible, la création d'ensemble bi-mitoyen (3 façades) par le volume principal ou le volume secondaire est souhaitable et acquis de plein droit. Si cette option est retenue, les dégagements latéraux de 3,50m s'appliquent à la totalité de l'ensemble mitoyen.

1.2.2 Pour la zone aedificandi aval

En zone aedificandi aval, les accès au garage et au rez-de-chaussée du volume principal se trouvent au niveau de la voirie, une différence maximum de 50 cm étant tolérée.

Un accès carrossable aux sous-sols est proscrit afin de limiter les déblais sur la parcelle.

1.2.3 Pour la zone aedificandi amont

En zone aedificandi amont, l'accès au sous-sol du volume principal se trouve au niveau de la voirie, une différence maximum de 50 cm étant tolérée.

Un accès carrossable aux sous-sols est dans ce cas possible, puisque ces derniers sont implantés au niveau de la voirie.

1.3 Gabarit

En zone aedificandi amont, le sous-sol créé au niveau de la voirie n'est pas considéré comme le rez-de-chaussée et n'intervient donc pas dans le calcul de gabarit.

Pour l'ensemble des volumes principaux, la hauteur sous corniche sera comprise entre 2,80 m et 4,20 m (gabarit maximum de type R+T).

Pour les volumes principaux, les toitures seront à double versant droit de même inclinaison comprise entre 33° et 38°.

Les gabarits des volumes secondaires seront nettement inférieurs aux volumes principaux : la hauteur sous corniche présentera une différence minimum de 100 cm avec la hauteur sous corniche du volume principal.

Les toitures des volumes secondaires seront soit plates, soit à un ou à deux versants de pente identique au volume principal.

2. LA ZONE DE COUR OUVERTE

Ces zones, situées entre la voirie et la zone aedificandi, sont destinées au jardin, au stationnement et à l'accès de véhicules et, éventuellement, à l'implantation d'un volume annexe de type car-port.

Dans ces zones, pour tous les lots, un espace libre sera aménagé, pour le parcage de 1 véhicule minimum par habitation ainsi que les emplacements de parcage nécessaires pour l'activité d'une profession libérale si nécessaire. Le solde est aménagé et entretenu en jardin.

La zone de cour ouverte peut également accueillir des volumes annexes de type car-port.

Les cours ouvertes sont un agrandissement visuel de l'espace rue. Elles sont non clôturées à l'alignement et non clôturées en mitoyenneté. Le caractère ouvert de la zone doit être de tout temps préservé (absence de clôture, de haie,...).

2.1 Stationnements et accès

La pente d'ajustement reliant la voirie et la construction sera créée au minimum sur les 2/3 du développement de la façade à rue. La continuité du terrain sur l'ensemble des zones de cours ouverte, en lien avec le niveau de la voirie, est à privilégier, particulièrement en cas de lot mitoyen.

Sauf dans le cas d'une mitoyenneté entre deux cours ouvertes, les remblais seront dictés par l'obligation de stopper les mouvements de terrains au moins à 2 mètres de la limite mitoyenne, les talus de raccordement présentant une pente maximum 30° ou un muret de soutènement.

En cas de mitoyenneté de la cour ouverte, si un accord sur un niveau commun de la cour ouverte en mitoyenneté ne peut être convenu, il est de l'obligation du second constructeur de récupérer le niveau de la cour ouverte voisine en mitoyenneté via un talus de maximum 30 %.

Dans ces zones, pour tous les lots, un espace libre sera aménagé, pour le parcage de 1 véhicule

minimum par habitation ainsi que les emplacements de parcage nécessaires pour l'activité d'une profession libérale si nécessaire.

Mise à part pour l'espace d'accessibilité motorisé, le revêtement de cet espace devra être de type perméable, tel que gravier, dolomie ou dalles alvéolaires.

2.2 Clôtures

En zone de cours ouverte, les limites mitoyennes ne seront pas marquées, ni par un mur, ni par une clôture ni par une haie. Seules les limites de la zone de cour ouverte et la zone constructible ou d'autres zones du plan d'occupation projeté seront constituées de haies d'essences régionales et seront entretenues à une hauteur comprise entre 0,6 m et 1,5 m.

Le choix des essences régionales se fera sur base de l'annexe II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007.

3. LA ZONE DE JARDIN

Ces zones, situées à l'arrière de la zone aedificandi, sont destinées au jardin, et, éventuellement, à l'implantation de volumes annexes.

Aucune modification importante du relief n'est autorisée en zone de jardin.

3.1 Stationnements et accès

Le stationnement est interdit en zone de jardin.

3.2 Volumes annexes

Notons dans cette zone, dit non aedificandi, un volume annexe (abris) pourra être autorisé.

3.3 Espaces verts

Un arbre haute-tige sera obligatoirement planté lorsque la surface de jardin est supérieure à 100 m².

Le choix des essences régionales se fera sur base de l'annexe II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007.

3.4 Clôtures

Les limites de parcelle seront obligatoirement constituées de haies d'essences régionales et seront entretenues à une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m au niveau des limites avec les parcelles privées.

Le choix des essences régionales se fera sur base de l'annexe II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007.

4. LA ZONE D'EQUIPEMENT PUBLIC

4.1 Zone d'équipement public - Voirie

Cette zone est destinée à la réalisation d'une voirie avec un accès carrossable. Cette voirie se limite à une desserte locale des habitations.

La voirie sera traitée en espace partagé, sans distinction physique entre les différents utilisateurs et sans priorité aux automobilistes. Le stationnement de longue durée est interdit en zone d'équipement public.

Cette zone sera non-aedificandi hormis les travaux d'aménagement de l'espace public (voirie, mobilier, et équipements).

4.2 Zone d'équipement public - Sentier

Cette zone est destinée à la réalisation d'un sentier avec possibilité d'un accès carrossable. Cette voirie est principalement dédiée à l'accès forestier.

Cette zone sera non-aedificandi hormis les travaux d'aménagement de l'espace public (voirie, mobilier, et équipements).