

Province de HAINAUT
Commune d'AISEAU-PRESLES

Maître d'ouvrage :

Le gérant :

Situation du lotissement : Rue Isolée
6250 AISEAU-PRESLES

Objet : Travaux de réalisation d'une voirie, de l'égouttage pour l'accès à un futur lotissement et réfection de voirie existante.

Prescriptions urbanistiques

AUTEUR DE PROJET TECHNIQUE :



BUREAU D'ETUDES SAVOIE
Représenté par Grégory SAVOIE (administrateur délégué),
Géomètre-Expert,
Résidence "La Prairie", 32
7011 Mons-Ghlin
☎ : 065 / 31.80.87
☎ : 065 / 36.31.16
e-mail : bes@besavoie.be

AUTEUR DE PROJET URBANISTIQUE (agréé R.W.)

Olivier CHENU sprl
Urbanisme - Environnement
Planification - Mobilité
Rue Jonniaux 16 - B-1040 Bruxelles
Tél. : +32/2/733.14.73 - Fax.: +32/2/733.85.33
Mail: chenu.olivier@skynet.be

Le Maître d'Ouvrage,

**Région Wallonne
Commune d'Aiseau-Presles**

**Demande de permis de lotir
Projet de 49 lots**

**Rue Isolée
Rue Varet**

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

	Date	Modification		Date	Modification
A	08/09/2008	Document de travail	G		
B	18/09/2008	Document de travail	H		
C	21/11/2008	Amendements suite à l'EI	I		
D	<u>08/04/2010</u>	<u>Amendements suite aux diverses remarques¹</u>	J		
E			K		
F			L		

¹ Les ajouts par rapport à la version du 21/11/2008 sont soulignés en tireté.

TABLE DES MATIERES

1. OBJET DU PERMIS (CHAPITRE A VALEUR INDICATIVE)	2
2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE	3
3. DISPOSITIONS GENERALES	4
3.1. GENERALITES	4
3.2. REGLEMENT D'URBANISME	4
3.3. RAPPORT P/S	4
3.4. REGROUPEMENT DE LOTS – DIVISION DE LOTS	4
3.5. PUBLICITE, ENSEIGNES	5
3.6. ANTENNES EXTERIEURES	5
3.7. EMBLEMES DE PARCAGE	5
3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU	5
3.9. -	7
3.10. TRAITEMENT DES LIMITES	7
3.11. DIFFERENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS	8
3.12. ENERGIE	8
3.13. ARBRES ET PLANTATIONS ET ZONE RESERVEE	8
3.14. SOL	9
3.15. GLOSSAIRE	9
3.16. PHASAGE	9
3.17. LOTS PROPOSES A L'EXCLUSION	10
3.18. DEROGATION	10
4. DISPOSITION PARTICULIÈRES	11
4.1. LOTS 1 A 45 ET LOT 48	11
4.2. LOT 47	16
4.3. LOT 49	16
4.4. ZONE D'ESPACES PUBLICS A CEDER A LA COMMUNE	16
5. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITE PAR LOT	17
6. ANNEXES	18
6.1. ANNEXE 1 : REPERTOIRE D'ESPECES INTERDITES	18
6.2. ANNEXE 2 : REPERTOIRE D'ESPECES RECOMMANDEES	19
6.3. ANNEXE 3 : REPERTOIRE D'ESPECES IMPOSEES POUR LES HAIES.	20

1. OBJET DU PERMIS (CHAPITRE À VALEUR INDICATIVE)

Le «Plan de lotissement» reprend 42 lots pour maisons unifamiliales, 3 lots pour maisons à appartements, 1 lot pour trois maisons unifamiliales, 1 lot pour une cabine haute-tension, 1 lot d'espace vert associé à la voirie et 1 lot situé en zone non bâtissable du Plan de Secteur.

Les voiries projetées (piétonnes et autres) seront cédées gratuitement à la Commune, quittes et libres de toutes charges.

Le lotissement doit être considéré comme un ensemble du point de vue de l'esthétique des espaces publics, des constructions, de leurs abords, de leurs matériaux, de leurs ouvertures, des clôtures... Les prescriptions détaillent de manière précise ces aspects. En cas d'interprétation des présentes prescriptions ou d'éventuelle dérogation, ce principe de conception d'ensemble prévaut.

Le lotissement implique le déplacement du sentier vicinal n°76.

2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR (rue isolée existante non comprise)	64.508 m ²
SUPERFICIE DES ESPACES PUBLICS	
- espaces publics existants et rénovés	2.200 m ²
- espaces nouveaux sur terrain privé et à céder à la Commune	8.989 m ²
SUPERFICIES DES LOTS PRIVATIFS	57.693 m ²
NOMBRE DE LOTS	50
dont :	
- lots pour maisons unifamiliales	43
- lot pour 3 maisons unifamiliales	1
- lots pour maisons à appartements	3
- lot pour cabine HT	1
- lot non bâtissable	2
NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS	65
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL	9.799 m ²
- maisons unifamiliales	9.783 m ²
- cabine HT	16 m ²
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE TOTALE (hors sol)	24.534 m ²
- maisons unifamiliales	24.518 m ²
- cabine HT	16 m ²
DENSITE DE LOGEMENT MAXIMALE (log/hectare)*	10,08 (brut)
TAUX MAXIMAL D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS (hors sol)*	15% (brut)
RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL BRUT*	0,38 (brut)

UTILISATION DU SOL

Zone de construction	10.702,7 m ²	soit	16,0%
Zone de recul	6.752,4 m ²	soit	10,1%
Espaces libres latéraux	3.817,5 m ²	soit	5,7%
Zone de cour et jardin	26.283,6 m ²	soit	39,3%
Zone d'espaces publics à céder à la Commune (voiries)	6.989,0 m ²	soit	10,4%
- dont voirie proprement dite	4.049 m ²	soit	6,1%
- espace vert	2.940 m ²	soit	4,4%
Zone d'espaces publics (existants et rénovés)	2.199,6 m ²	soit	3,3%
- dont voirie proprement dite	1.905 m ²	soit	2,8%
- espace vert	295 m ²	soit	0,4%
Lot 49 (en zone agricole)	10.137,0 m ²	soit	15,2%
TOTAL	66.882 m²	soit	100%

* sur base du terrain objet de la demande de permis de lotir

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1. GENERALITES

Le présent cahier des prescriptions urbanistiques fait partie d'un ensemble de plans et de documents écrits qui définit :

- les mesures arrêtées pour le lotissement du terrain,
- et les règles d'aménagement de ses différentes zones.

Des documents annexes illustrent et commentent l'aménagement projeté ; ces documents ont valeur indicative.

Seules les présentes prescriptions et le « Plan de lotissement » ont valeur réglementaire.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan et plus particulièrement le « Plan de lotissement » ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions des prescriptions graphiques qui seraient contraires aux prescriptions urbanistiques, l'emportent sur ces dernières.

3.2. REGLEMENT D'URBANISME

Les règlements d'urbanisme ou règlements généraux de bâtisse en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme sont d'application pour les matières non traitées dans les présentes prescriptions.

3.3. RAPPORT P/S

Pour le calcul du P/S au chapitre 5, les définitions suivantes sont appliquées :

Indice P :

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Indice S :

Superficie du lot concerné.

3.4. REGROUPEMENT DE LOTS – DIVISION DE LOTS

Un lot peut faire l'objet d'une division pour des raisons techniques (voirie, installation cabine haute tension ...) ; cette faculté ne peut atteindre au caractère bâtissable et à la destination du lot initial.

3.5. PUBLICITE, ENSEIGNES

Toute publicité quelconque est interdite, même si elle est associée à une enseigne, à l'exception :

- des panneaux immobiliers,
- des panneaux de chantier,
- des publicités et des signalisations résultant de dispositions légales ou réglementaires.

Les enseignes sont autorisées aux conditions suivantes :

- Avoir une superficie maximale de 1250 cm².
- Ne pas être lumineuse.
- Etre fixée sur la façade ou à l'alignement.
- Il n'est autorisé qu'une enseigne par activité.

3.6. ANTENNES EXTERIEURES

Les antennes fixes qui sont relayeuses ou émettrices de télécommunication, sont interdites.

Les éventuelles antennes réceptrices ne sont pas visibles depuis l'espace public dans un rayon de 100 mètres du lot concerné.

3.7. EMPLACEMENTS DE PARCAGE

Localisation

Les emplacements de parcage couverts sont localisés uniquement sur les lots privés.

Les emplacements de parcage à l'air libre sont localisés dans :

- les « Zone d'espaces publics à céder à la Commune »,
 - les « Zones de recul »,
 - les « Zones de construction » uniquement pour leur partie non bâtie emménagée selon les prescriptions des « Zones de recul ».
- conformément aux indications du « Plan de lotissement ».

Quantité

Chaque lot de maison unifamiliale, sauf le lot 48, comprend au moins un emplacement de parcage couvert (garage ou car-port) pouvant accueillir au moins un véhicule automobile.

Les lots 27, 28, 29 et 48 comprennent au moins 1 emplacement de parcage par logement de 100 m² et plus ; ils comprennent au minimum 0,5 emplacement de parcage par logement de moins de 100 m².

Lorsque les affectations secondaires sont prévues (voir prescription 4.1.1.), les lots comprennent en outre au moins un emplacement par unité de bureaux ou par cabinet professionnel.

La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comporte au moins 10 emplacements de parcage.

3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU

3.8.1. Réseau d'égout dans les nouvelles voiries à créer dans le lotissement

Un double réseau d'égout récolte distinctement :

- d'une part les eaux usées qui sont dirigées vers la rue Varet dans un conduit dont la construction est à charge du lotisseur.
- d'autre part les eaux pluviales des voiries ainsi que celles des toitures (hors lot 48). Ces eaux sont dirigées vers un bassin d'orage étanche d'une capacité minimale de 400 m³.

Les branchements ou raccordements privés sur le réseau séparatif seront contrôlés par l'imposition de mise en œuvre :

- de matériaux de natures ou de couleurs différentes pour les raccordements en eaux usées et en eaux pluviales,
- de procédures de réception des travaux par les autorités communales à chaque stade de construction des réseaux.

3.8.2. Citerne de réutilisation des eaux pluviales et citerne tampon

Chaque lot de maison unifamiliale comprend une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux. La capacité minimale est de 3.000 litres.

Chaque lot de maison unifamiliale comprend une citerne tampon de récolte des eaux pluviales ; le but de cette citerne est de retarder l'irruption des eaux de pluie dans les égouts. La capacité minimale de la citerne tampon est 3.500 litres. L'ajutage est de 1 litre par seconde au maximum. Cette citerne reprend au moins les eaux de toiture ainsi que les eaux des terrasses des jardins.

Les demandes de permis d'urbanisme précisent les détails techniques (localisation sur le schéma sanitaire et sur le lot, dimensions, matériaux, ajutage...).

3.8.3. Percolation des eaux pluviales dans le sol dans les parties végétalisées des zones de cours et jardins et zones de recul ainsi que de la zone de transition

A l'occasion des permis d'urbanisme, le relief projeté des lots est aménagé de telle sorte que les eaux de ruissellement des zones de pleine terre percolent au mieux dans le sol.

Au besoin, des dispositifs particuliers sont établis afin de favoriser cette percolation dans le sol, par exemple mise en œuvre de dispositifs captants et infiltrants placés perpendiculairement aux lignes de plus grande pente des nivellements ou des terrains existants, cumul de ces dispositifs avec la nouvelle végétalisation des lots (haies, massifs, ... et/ou levées de terres), ouvrages de rachat de différences de niveaux entre lots ou parties de lots.

3.8.4. Utilisation domestique de l'eau de pluie dans les logements.

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent au moins la possibilité d'installer ultérieurement après construction un second réseau complet d'alimentation en eau (de pluie) nécessaire à une utilisation optimale de l'eau de pluie dans chaque logement (canalisations, filtration et groupe hydrophore au minimum). Les demandes de permis d'urbanisme indiquent de manière indicative les raccordements, la localisation, les caractéristiques de chaque installation de réutilisation de l'eau de pluie.

L'usage de pluie devra pouvoir être installé, sans aménagements lourds ultérieurs, au niveau des chasses de wc, de la buanderie (machine à laver), d'un robinet destiné au nettoyage, et d'au moins un point d'eau accessible depuis l'extérieur.

3.8.5. Disposition générale pour la prescription 3.8.

Toute autre technique ou dispositif que ceux décrits dans la prescription 3.8. peut également être utilisé pour autant qu'il atteigne les mêmes objectifs (gestion « durable » des eaux) et qu'il soit au moins aussi performant. Les choix des techniques utilisées doivent être systématiquement soumis à l'approbation de l'autorité communale lors des demandes de permis d'urbanisme.

3.9. :

3.10. TRAITEMENT DES LIMITES

Principes généraux

Les haies sont vives et composées d'une ou de plusieurs espèces reprises à l'annexe 3 des présentes prescriptions.

Des jardins mitoyens peuvent ne pas être clôturés moyennant accord entre propriétaires de ces jardins.

Les lots sont clôturés de manière à ce que la zone de recul soit conçue comme une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé ; ce dernier commençant au niveau du front de bâtisse.

Clôtures entre « Zone de recul » et l'espace public

Les « zones de recul » ne sont pas clôturées à l'alignement ni entre lot.
Des plantations peuvent toutefois marquer la limite entre lots.

Clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin »

Les limites entre deux lots sont clôturées à l'aide d'une haie répondant aux conditions suivantes :

- être composée d'une ou de plusieurs essences parmi celles reprises à l'annexe 3.
- avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Une clôture peut y être incorporée ; elle est constituée de piquets et treillis à larges mailles (minimum 5 cm sur 5 cm) dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,6 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Clôtures entre « Zone de recul » et « Zone de cour et jardin »

Les limites entre « Zone de recul » et « Zone de cour et jardin » sont clôturées comme les clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin ». Elle peut être doublée d'une clôture aux conditions suivantes :

- être constituée de treillis vert à large maille (minimum 5 cm sur 5 cm)
- être située côté jardin,
- avoir une hauteur inférieure à 1,6 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité,
- ne pas être visible depuis l'espace public.

Clôtures entre « Zones de cour et jardin » et espace public

Les limites sont clôturées à l'aide d'une haie répondant aux conditions suivantes :

- être composée d'une ou de plusieurs essences parmi celles reprises à l'annexe 3.
- avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Une clôture peut y être incorporée côté lot ; elle est constituée de piquets et treillis à larges mailles (minimum 5 cm sur 5 cm) dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,6 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Clôtures entre lots et propriétés riveraines du présent lotissement

Les clôtures avec les propriétés riveraines du présent lotissement respectent les conditions suivantes :

- Moyennant accord du propriétaire non concerné par le présent lotissement, les clôtures se conforment à celles prévues entre lots dans les « Zones de cour et jardins ».
- Sinon, la clôture est réalisée conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu.

Dans les « Zones de construction », le solde des surfaces non construites est aménagé d'après les prescriptions des « Zones de cour et jardin » ou, si un accès aux constructions est nécessaire, d'après les prescriptions des « Zones de recul ». Les clôtures en « Zones de construction » sont réalisées selon les prescriptions ci-dessus en fonction de l'aménagement prévu.

Lot 46

Le lot 46 n'est pas clôturé à l'alignement. Une clôture peut être incorporée dans la haie existante à la limite de propriété entre les fonds de jardin de la rue Varet et le lot 46. Elle sera aménagée selon les prescriptions ci-dessus en fonction de l'aménagement prévu.

Lot 47

La clôture entourant la cabine est doublée d'une haie vive répondant aux conditions suivantes :

- être plus haute que la clôture,
- être composée d'une ou de plusieurs essences reprises en annexe 3,
- sur l'alignement, la clôture est placée derrière la haie.

Lots 49

Pour la présente prescription 3.10, le lot 49 est considéré comme « Zones de cours et jardins ».

3.11. DIFFERENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS

Les différences de niveaux générées par des déblais/remblais, notamment pour l'aménagement des zones de recul lorsque la création des voiries nécessite d'important déblais, sont traitées par :

- Des murs de soutènement de finition soignée et/ou
- Des modelés de sols aux pentes douces respectant au mieux le relief naturel, sans préjudice aux dispositifs prévus au point 3.8.

3.12. ENERGIE

Les capteurs et chauffages solaires sont autorisés en toiture. Ils sont placés dans le plan de la toiture de manière la plus discrète possible.

Sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir, niveau K à respecter lors de la construction est inférieur ou égal à 45.

Les constructions respectent les principes de base de l'architecture bioclimatique (passive et/ou active) à savoir :

- viser à profiter de l'énergie solaire sous forme de lumière ou de chaleur afin de réduire la consommation d'énergie pour un confort au moins équivalent à celui fourni par une construction habituelle (ne respectant pas ces principes).
- composer l'architecture en tenant compte des potentialités et inconvénients du climat extérieur et du site afin d'améliorer les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques.

3.13. ARBRES ET PLANTATIONS ET ZONE RESERVEE

Arbres à planter

A l'exception des lots 46, 47 et 49 l'aménagement de chaque lot comprend au moins un arbre à haute tige par tranche entamée de 300 m² de superficie de lot. L'implantation de ces arbres et leur essence sont indiquées sur les demandes de permis d'urbanisme ;

Essences interdites

L'annexe 1 des présentes prescriptions reprend une série d'espèces non indigènes. Ces espèces ne sont pas autorisées dans le périmètre du présent lotissement. Cette liste n'est pas fermée².

Essences recommandées

L'annexe 2 des présentes prescriptions reprend une série d'espèces. Ces espèces sont privilégiées dans le périmètre du présent lotissement.

Zone réservée

Le « Plan de lotissement » indique une « Zone réservée » sur les lots 30 à 33; dans cette zone, il est imposé de planter des charmes en prolongement de l'alignement existant le long du bien à lotir au droit des lots 46, 47 et 29.

Le « Plan de lotissement » indique une « Zone réservée » sur les lots 5, 6 et 23; dans cette zone, aucune plantation d'arbres n'est autorisée afin de préserver l'ouverture paysagère.

Haie existante dans les lots 30 à 33.

La haie existante traversant les lots 30, 31, 32 et 33 doit être conservée. Seul un passage de ±2m pourra être réalisé pour l'entretien du jardin et de ±3m pour le sentier vers le bassin d'orage.

Sapinière existante

Les arbres seront abattus sur l'entièreté des lots 34 à 45.

3.14. SOL

Les infrastructures souterraines à risque, telles que citernes à hydrocarbure... sont évitées. Si elles sont malgré tout envisagées, elles devront répondre aux prescriptions en vigueur (double paroi, détection de sur-remplissage,...).

3.15. GLOSSAIRE

Volume principal

Bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété. Il constitue le volume de référence pour la distribution des autres volumes. Sa hauteur sous corniche et/ou sa hauteur totale (sous faîtage ou au mur acrotère) sont supérieures à celles d'autres volumes.

Volume secondaire

Bâtiment complémentaire adossé à un volume principal et présentant une hauteur sous corniche ou gouttière et/ou une hauteur sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Volume articulaire

Volume secondaire formant une transition entre des volumes principaux ou entre un volume principal et un volume secondaire. Il est généralement constitué d'une structure légère (verrière, auvent sur poteaux, ect.). Sa superficie est inférieure à celles des volumes qu'il relie.

Volume annexe

Bâtiment distinct et sans articulation précise avec les volumes principaux et les volumes secondaires desquels il est séparé. Sa hauteur sous corniche et/ou sous faîtage est inférieure à celle du bâtiment principal.

3.16. PHASAGE

Il n'y a pas de phasage prévu.

² Les autorités compétentes peuvent interdire d'autres espèces.

4. DISPOSITION PARTICULIÈRES

4.1. LOTS 1 A 45 ET LOT 48

4.1.1. Affectation

Affectation principale

Les lots 27, 28 et 29 sont affectés principalement à des maisons à appartements. Le nombre maximal de logements est respectivement de 6, 6 et 8.

Les lots 27 et 28 peuvent être réunis et recevront un bâtiment unique à appartement respectant les conditions ci-avant.

Le lot 48 accueille une ou deux ou trois maisons unifamiliales.

Les autres lots sont affectés principalement à des maisons unifamiliales.

Affectation secondaire

Les constructions peuvent accueillir une affectation secondaire de bureaux ou de locaux affectés à l'activité de professions libérales pour autant que l'affectation secondaire est accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité secondaire ou est accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité.

Divers

Dès acquisition, les lots doivent être entretenus selon les prescriptions des « Zones de cours et jardins » et doivent être clôturés au front de bâtisse (voir prescriptions relatives au traitement des limites).

4.1.2. Rapport P/S

Le taux d'emprise maximal et le rapport plancher/sol maximal par lot sont repris dans le tableau des paramètres de densité par lot au chapitre 5 des présentes prescriptions.

4.1.3. Implantation - Zones de construction³

4.1.3.1 Implantation

Généralités

Les constructions, hors balcons et autres saillies⁴, sont implantées dans les « Zones de construction » indiquées au « Plan lotissement » ; toutefois, des volumes secondaires ou annexes peuvent être implantée dans les « Espaces libres latéraux ».

Le volume principal est implanté au plus à 2 mètres de la limite côté rue (côté zone de recul) des « Zones de construction ».

Les maisons sont composées d'un volume principal auquel peuvent être articulés des volumes secondaires, annexes et articulaires.

³ Et accessoirement, « Espaces libres latéraux »

⁴ Bow-windows, corniches...

Les volumes secondaires sont implantés :

- Soit sur une façade latérale du volume principal, avec un recul maximal de 4 mètres par rapport à la limite avant de la « Zone de construction » et une profondeur maximale de 7 mètres.
- Soit contre la façade arrière du volume principal, avec une profondeur maximale de 4 mètres.

Les volumes secondaires et annexes peuvent être implantés sur une limite mitoyenne.

Le solde des surfaces non construites dans la « Zone de construction » est aménagé d'après les prescriptions :

- Des « Zones de cour et jardin » ou des « Espaces libres latéraux » selon la zone qui borde la zone de construction,
- ou, si un accès aux constructions est nécessaire, d'après les prescriptions des « Zones de recul ».

Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse constructible.

Relief existant

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti. A cet effet les documents de demande de permis d'urbanisme sont précis quant aux cotes de niveau de terrain existantes et projetées.

Les garages se situent au maximum 1,5 mètres plus haut ou plus bas que le domaine public de la voirie.

Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles seront réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Volumes principaux

Les volumes principaux et/ou annexes sont érigés en mitoyenneté lorsque le « Plan de lotissement » indique des « Zones de construction » mitoyennes. Les façades de deux volumes principaux et/ou annexes mitoyens peuvent être en retrait l'une par rapport à l'autre.

Volumes secondaires, annexes et articulaires.

Au sein de la « Zone de bâtisse », les volumes secondaires, articulaires et annexes peuvent être implantés en mitoyenneté.

Des volumes annexes peuvent être érigés dans les « Zones de cour et jardin » sous conditions ; voir les prescriptions relatives à cette zone.

4.1.3.2 Dimensions des constructions

Volumes principaux

Nombre de niveaux - Hauteur des façades

Le nombre maximal de niveaux des constructions est R+1+T. R signifie rez-de-chaussée. 1 représente un étage, éventuellement partiellement engagé dans la toiture. T signifie volume de toiture (décrit plus loin) ; ce dernier peut accueillir au maximum un niveau habitable.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 3,2 mètres et 6 mètres. Toutefois, pour les lots 1 à 9, les lots 30 à 33 et les lots 23 et 24, la hauteur sous gouttière maximale est limitée à 4,5 mètres. De plus, pour les lots 30 à 33 et les lots 23 et 24, la hauteur de faite maximale est limitée

à 8 m. Les façades-pignons sont cependant autorisées ; leur hauteur peut dépasser la hauteur maximale dont question ci-dessus en fonction de la toiture.

Etant donné le relief du terrain, le nombre de niveaux s'entend côté rue ; ainsi, côté jardin ou en façade latérale, le nombre de niveaux peut être plus grand ou petit en vue de rattraper le niveau du jardin.

La hauteur sous gouttière est mesurée entre le seuil d'entrée et la gouttière. Ainsi, côté jardin, la façade peut-être plus haute ou plus basse en vue de rattraper le niveau du jardin.

Volume de toiture

Les toitures sont à versants ou courbes.

Toiture à versants

Tous les volumes comprennent une toiture à deux versants droits d'une inclinaison d'au minimum 15° et d'au maximum 45°.

La hauteur de la toiture du volume principal est inférieure à la hauteur de la façade avant et est inférieure à 4 mètres mesurés à partir de la hauteur de la corniche en façade avant.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faitage.

Toiture courbe

La hauteur de la toiture du volume principal est inférieure à la hauteur de la façade avant et est inférieure à 4,5 mètres mesurés à partir de la hauteur de la corniche en façade avant.

Volumes secondaires

Le volume secondaire ne peut excéder en surface la moitié du volume principal.

La hauteur maximale des façades, sous gouttière ou hauteur de façade acrotère compris, est de 3,5 mètres. Cette hauteur ne comprend pas les éventuels garde-corps à claire-voie en cas de toitures terrasses. La hauteur comprend des dispositifs pour préserver des vues droites ou obliques sur les lots voisins. Les façades-pignons sont cependant autorisées ; leur hauteur peut dépasser la hauteur maximale dont question ci-dessus en fonction de la toiture.

Volume de toiture

Toiture à versants

Les volumes secondaires ont une même pente de toiture que le volume principal.

La hauteur de la toiture doit être inférieure à la hauteur maximale des façades.

Les éventuelles souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faitage.

Toiture plate

Les toitures plates sont verdurisées sauf lorsqu'elles sont aménagées en toitures terrasse accessible.

Volumes annexes et articulaires

La superficie au sol des volumes annexes ne dépasse pas 40 m² pour les volumes annexes et 20m² pour les volumes articulaires.

La hauteur maximale des façades, sous gouttière ou la hauteur de la façade (acrotère compris), est de 3,5 mètres. Cette hauteur ne comprend pas les éventuels garde-corps à claire-voie en cas de toitures terrasses. La hauteur comprend des dispositifs pour préserver des vues droites ou obliques sur les lots voisins. Les façades-pignons sont cependant autorisées ; leur hauteur peut dépasser la hauteur maximale dont question ci-dessus en fonction de la toiture.

Les volumes annexes ne comprennent qu'un seul niveau habitable.

Volume de toiture

Toiture à versants

Les volumes secondaires ont une même pente de toiture que le volume principal.

La hauteur de la toiture doit être inférieure à la hauteur maximale des façades.

Les éventuelles souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faitage.

Toiture plate

Les toitures plates sont verdurisées sauf lorsqu'elles sont aménagées en toitures terrasse accessible.

4.1.3.3 Esthétique des constructions et matériaux

Aspect des façades

Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens (héberges). Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

Matériaux

Toutes les façades d'une même maison sont réalisées avec la même gamme de matériaux de parement.

Les matériaux de parement autorisés pour les façades sont :

- la maçonnerie de briques de terre cuite apparentes ou peintes ;
- et/ou l'enduit ;
- et/ou le bois ou un matériau d'imitation, d'aspect naturel, teinté ou peint ;
- et/ou le béton ;
- et/ou les ardoises naturelles ou artificielles de teinte bleu ou gris sombres ;
- et/ou la pierre naturelle ;

Les teintes, outre le bois naturel et hors les ardoises, sont les suivantes : gris clair, rouge clair, jaune clair, beige.

Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont :

- soit les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes ocre, rouge et/ou grise, et à l'exception des tuiles vernissées ;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;
- soit un matériau métallique en évitant les tons criards.

Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont :

- soit la maçonnerie de brique de terre cuite ;
- soit l'enduit ;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;
- soit un matériau métallique dans le ton général de la toiture.

Les châssis sont en bois, en aluminium ou en pvc en évitant les tons criards.

En outre, sans préjudice à l'esthétique des lieux, tout matériau à caractère durable, recyclable⁵ est également autorisé.

4.1.3.4 Mesure d'harmonisation

L'auteur de projet du premier constructeur de lots voisins prendra toutes les dispositions de façon à ne pas hypothéquer le potentiel de composition architecturale, volumétrique et esthétique de la ou des maisons à construire sur le(s) lot(s) contigu(s). De même, l'auteur de projet du ou des

⁵ Durable, recyclable : à faible bilan écologique.

constructeur(s) voisin(s) veillera à ce que sa composition jouxte la ou les précédente(s) dans un souci d'harmonie architecturale, au niveau des volumes et du choix des teintes et textures des matériaux.

4.1.4. Zone de recul

Les lots sont aménagés de manière à ce que la zone de recul soit conçue comme une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé ; la perception de l' « espace-rue » va ainsi jusqu'au front de bâtisse des constructions et jusque la clôture des jardins. En conséquence, l'aménagement des zones de recul doit être soigné (voir aussi prescription 3.11.).

La zone de recul est aménagée en jardinet. Elle ne comporte pas de constructions sauf :

- celles accessoires à l'entrée telles que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers, passerelles ou pente d'accès,
- les équipements techniques en sous-sol tels que citernes d'eau de pluie...

Elle peut accueillir au maximum deux emplacements de stationnement⁶. Les matériaux imperméables sont choisis en harmonie avec ceux de la voirie ou des trottoirs (même matériau, couleur semblable).

La zone de recul ne peut être recouverte de matériaux imperméables qu'à raison de 50% au maximum⁷ ; les surfaces imperméables sont limités au maximum et justifiées dans les demandes de permis d'urbanisme. Le solde est aménagé en jardinet et plantée en pleine terre.

La zone de recul est régulièrement entretenue.

4.1.5. Zone de cour et jardin

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément. Ces zones sont consacrées à l'aménagement de surfaces engazonnées et/ou plantées. Y sont également autorisées des terrasses de superficie restreinte.

Les abris de jardins sont autorisés aux conditions suivantes :

- Etre situé à plus de 3 mètres de la limite mitoyenne.
- Avoir une hauteur hors tout inférieure à 3 mètres.
- Avoir une superficie maximale de 20 m².
- Etre réalisés en matériaux similaires à ceux des façades des volumes principal, secondaire ou annexe ou être réalisés en bois.

Le cas échéant, est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur de 3 mètres à partir de la façade arrière de la maison unifamiliale la plus profonde des deux concernées par ledit mur. La hauteur maximale est de 3 mètres.

Peuvent être implantées dans la zone, des installations accessoires au jardin telles que :

- installations de loisirs (balançoire, piscine...),
- installations techniques en sous-sol (citerne d'eau de pluie...).

Les piscines, creusées ou non, permanentes ou temporaires, sont autorisées tant qu'elles sont situées à 2,5 mètres au moins des limites mitoyennes. Cette distance peut être réduite moyennant accord écrit des voisins concernés dont les limites mitoyennes se trouveraient à moins de 2,5 mètres de l'ouvrage.

Le parcage de tout véhicule automobile y est interdit.

⁶ Sauf pour les lots 27, 28 et 29

⁷ Pour le calcul de ce pourcentage, on tient compte de la portion non bâtie de la « Zone de construction » aménagée en zone de recul.

Tout dépôt de compost est interdit à moins de 4 mètres de l'espace public (voiries, piétonnier...).

La zone de cours et jardins est régulièrement entretenue.

4.1.6. Espaces libres latéraux

Cette zone peut accueillir des volumes secondaires et annexes (voir prescription 4.1.3.). Pour le reste, cette zone est aménagée selon les prescriptions des « Zones de cour et jardin » mais elle peut être aménagée comme selon les prescriptions des « Zones de recul » entre le front de bâtisse et la « Zone de recul » si un accès aux constructions est nécessaire.

4.1.7. Servitudes

4.2. LOT 47

Ce lot est destiné à accueillir une cabine haute tension. La cabine est implantée librement dans la « Zone de construction ».

4.3. LOT 49

Ce lot est aménagé conformément au Plan de Secteur.

4.4. ZONE D'ESPACES PUBLICS A CEDER A LA COMMUNE

Les « Zones d'espace public à céder à la Commune » comprennent les voiries publiques ainsi que des espaces verts associés à la voirie.

Cette zone est destinée à l'espace public et est affectée aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels. Elles peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autres végétations.

De façon générale, l'aménagement des « Zones d'espaces publics à céder à la Commune » doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Cette zone sera cédée gratuitement, quitte et libre de toute charge, à la Commune après réception des travaux de voirie.

Le terre-plein situé entre la voirie projetée et la parcelle 293G6 (à proximité du lot 1) longeant le site est plantée d'arbres à basse tige et d'autres plantations basses.

La localisation précise des aménagements et plantations sur le « Plan de lotissement » est susceptible d'être adaptée pour des raisons techniques.

5. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITÉ PAR LOT

N° de lot	Taux d'emprise maximal dans la zone de bâtisse	Rapport P/S net maximal
Lot 1	0,89	0,52
Lot 2	0,72	0,52
Lot 3	0,83	0,58
Lot 4	0,90	0,50
Lot 5	1,00	0,31
Lot 6	0,90	0,27
Lot 7	0,89	0,56
Lot 8	0,89	0,55
Lot 9	0,89	0,55
Lot 10	0,89	0,62
Lot 11	0,89	0,66
Lot 12	0,95	0,56
Lot 13	0,95	0,57
Lot 14	0,88	0,64
Lot 15	0,89	0,57
Lot 16	0,90	0,68
Lot 17	0,90	0,69
Lot 18	0,88	0,64
Lot 19	0,88	0,63
Lot 20	0,95	0,52
Lot 21	1,00	0,51
Lot 22	0,89	0,53
Lot 23	0,89	0,39
Lot 24	0,90	0,63
Lot 25	0,89	0,57
Lot 26	0,89	0,49
Lot 27	0,90	0,46
Lot 28	0,95	0,57
Lot 29	0,90	0,53
Lot 30	0,89	0,42
Lot 31	1,00	0,36
Lot 32	1,00	0,44
Lot 33	0,80	0,47
Lot 34	1,00	0,42
Lot 35	1,00	0,47
Lot 36	1,00	0,48
Lot 37	0,89	0,53
Lot 38	0,89	0,53
Lot 39	1,00	0,48
Lot 40	1,00	0,48
Lot 41	0,95	0,43
Lot 42	0,95	0,41
Lot 43	1,00	0,47
Lot 44	1,00	0,48

Lot 45	1,00	0,51
Lot 46	-	0,00
Lot 47	1,00	0,41
Lot 48	0,97	1,09
Lot 49	-	0,00

6. ANNEXES

6.1. ANNEXE 1 : REPERTOIRE D'ESPECES INTERDITES

Nom commun	Nomenclature botanique
Ambroisie annuelle	Ambrosia artemisiifolia
Amélanchier d'amérique	Amelanchier lamarckii
Arbre aux papillons	Buddleja davidii
Asters nord-américains	Aster americ.
Azolla	Azolla filiculoides
Baccharide	Baccharis halimifolia
Balsamine à petites fleurs	Impatiens parviflora
Balsamine géante	Impatiens glandulifera
Berce du caucase	Heracleum mantegazzianum
Bident à fruits noirs	Bidens frondosa
Cerisier tardif	Prunus serotina
Chêne rouge	Quercus rubra
Concombre sauvage	Echinocystis lobata
Cornouiller soyeux	Cornus sericea
Cotonéaster horizontal	Cotoneaster horizontalis
Crassule des étangs	Crassula helmsii
Egéria	Egeria densa
Elodée à feuilles alternes	Lagarosiphon major
Elodée de nuttall	Elodea nuttallii
Elodée du canada	Elodea canadensis
Epilobe cilié	Epilobium ciliatum
Erable negundo	Acer negundo
Faux-arum, Lysichite	Lysichiton americanus
Faux-vernis du japon	Ailanthus altissima
Fraisier des Indes	Duchesnea indica
Gaillarde	Gaillardia x grandiflora
Hydrocotyle fausse renoncule	Hydrocotyle ranunculoides
Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora
Jussie rampante	Ludwigia peploides
Laurier cerise	Prunus laurocerasus
Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta
Lupin vivace	Lupinus polyphyllus
Mahonia faux-houx	Mahonia aquifolium
Myriophylle du brésil	Myriophyllum aquaticum
Raisin d'Amérique	Phytolacca americana
Renouée à nombreux épis	Persicaria wallichii
Renouée du japon	Fallopia japonica
Rhododendron	Rhododendron ponticum
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia

Rosier rugueux	Rosa rugosa
Sénecon sud-africain	Senecio inaequidens
Solidage du canada	Solidago canadensis
Solidage glabre	Solidago gigantea
Spirée	Spiraea spp.
Sumac	Rhus typhina
Topinambour	Helianthus tuberosus

Ainsi que : Thuya, sapin, cyprès, faux cyprès (chamaecyparis), picéa (epicea), cyprès de Leyland

6.2. ANNEXE 2 : REPERTOIRE D'ESPECES RECOMMANDEES.

Nom commun	Nomenclatura botanique
-	Aronia melanocarpa
-	Viburnum farreri
Alisier	Sorbus torminalis
Alisier blanc, alouchier	Sorbus aria
Aubépine	Crataegus x prunifolia 'Splendens'
Aubépine à un style	Crataegus monogyna
Aulne noir	Alnus nigra
Bois gentil	Daphne mezereum
Céanothe	Ceanothus sp.
Charme commun	Carpinus betulus
Chêne de Hongrie	Quercus frainetto
Chêne pédonculé	Quercus robur
Chêne pédonculé fastigié	Quercus robur 'Fastigiata'
Chêne sessile (ou rouvre)	Quercus petraea
Chèvre-feuille	Lonicera nitida 'Hohenheimer Findling'
Chèvrefeuille du bois	Lonicera peryclimenum
Cormier	Sorbus domestica
Cornouiller à fleurs américain	Cornus florida
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier commun	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Erable champêtre	Acer campestre
Erable plane fastigié	Acer platanoïdes 'Columnare'
Erable rouge	Acer rubrum 'Red Sunset'
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Genévrier commun	Juniperus communis
Groseillier	Ribes nigrum
Groseillier rouge	Ribes rubrum
Heptacodium	Heptacodium miconioïdes
Hêtre commun	Fagus sylvatica
Houx	Ilex aquifolium
If commun	Taxus baccata
Jasmin	Jasminum nudiflorum
Merisier	Prunus avium
Merisier à grappes	Prunus padus
Noisetier (ou coudrier)	Corylus avellana
Poirier	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Poirier commun	Pyrus pyrastra
Pommier	Malus sylvestris
Pommier à fleurs	Malus 'John Downie'
Prunellier (ou épine noire)	Prunus spinosa

Sorbier	<i>Sorbus aria</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau à grappes, sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>
Sureau commun	<i>Sambucus nigra</i>
Symphorine	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Tilleul	<i>Tilia tomentosa</i>
Tilleul palissé	<i>Tilia intermedia 'Pallida'</i>
Troène de Californie	<i>Ligustrum ovalifolium</i>
Viorne cotoneuse	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

6.3. ANNEXE 3 : REPERTOIRE D'ESPECES IMPOSEES POUR LES HAIES.

Nom commun	Nomenclature Botanique
Amelanchier	<i>Amelanchier ovalis</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Bourdaie	<i>Rhamnus frangula</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

oooooooooooooooooooo

Région Wallonne
Commune d'Aiseau-Prestes
Demande de permis de lotir
Projet de 49 lots situé Rue Isolée - Rue Varet

NOTE EXPLICATIVE

1. PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET DE LOTISSEMENT

Le « Plan de lotissement » concerne un ensemble de parcelles traversé par la rue Isolée. Les parcelles concernées ont une superficie de 6,5 ha. Le projet prévoit 49 lots dont :

- | | |
|--------------------------------------|----|
| - lots pour maisons unifamiliales : | 42 |
| - lot pour 3 maisons unifamiliales : | 1 |
| - lots pour maisons à appartements : | 3 |
| - lot pour cabine haute-tension : | 1 |
| - lot non bâtissable : | 2 |

Le nombre maximal de logements est de 65.

Le site est actuellement un champ pour sa partie située au Nord de la rue Isolée et une sapinière pour sa partie située au Sud de la même rue caractérisé. Il est caractérisé par un relief assez important. Il y a une maison existante sur le site le long de la rue Varet. La rue Isolée est au droit du site un chemin de terre carrossable. La rue Varet est une voie équipée.

La Commune dispose d'un schéma de structure provisoire qui prévoit au droit du site une zone d'habitat de type traditionnel, une zone d'habitat de type semi-urbain et un périmètre de bâti à ouverture paysagère. Le schéma provisoire mentionne aussi une « point de vue remarquable » le long de

la rue isolée. A cet endroit, le projet conserve une vue dégagée par une zone d'espace public avec un sentier menant vers le bas du site ; en outre, des « zones réservées » sur les lots voisins empêchent de planter de grands arbres susceptibles de masquer la vue.

La densité maximale brute de logements à l'hectare est de 10,08. La densité maximale nette de logements à l'hectare est de 13,67 (nombre maximal de logements divisé par la superficie des lots bâtissables). Si les lots de maisons à appartements ne comportaient que un logement chacun¹, ces densités seraient ramenées respectivement à 7,44 et 10,10 logements à l'hectare.

A l'exception du lot 48, les lots sont desservis par la rue isolée qui est reprofilée ainsi que par une voirie à créer et à céder à la Commune. Au Sud, une partie de la sapinière fera place à 12 lots de maisons unifamiliales. La partie arrière de la sapinière est reprise en zone non bâtissable du Plan de Secteur et fait l'objet du lot n°49 qui est proposé à l'exclusion. Au Nord de la rue isolée se développe la partie la plus importante du projet. Une voirie projetée au tracé sinueux desservira 24 lots (maisons unifamiliales et 3 lots pour maisons à appartements). Le lot 48 est situé le long de la rue Varet ; il pourra comprendre 3 maisons unifamiliales au maximum et il est proposé à l'exclusion.

Les lots pour maisons unifamiliales ont une superficie de 8,1 à 20,9 ares avec une moyenne de 10,3 ares. Des zones de recul sont prévues ; les zones de construction sont séparées par des « Espaces libres latéraux ». Les maisons sont composées d'un volume principal auquel peuvent être articulés des volumes secondaires et annexes ; ces deux derniers volumes peuvent être érigés sur une limite mitoyenne. Onze lots prévoient que les volumes principaux soient mitoyens. Le gabarit maximal est R+1+toiture à deux versants. La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 3,2 mètres et 6 mètres (et seulement 4,5 mètres pour les lots 1 à 9).

Le lotissement implique le déplacement du sentier vicinal n°76. Le projet prévoit un cheminement piéton entre la rue intérieure projetée et la rue Varet permettant, notamment, de recréer la liaison piétonne que le sentier vicinal n'offre plus actuellement.

Pour plus de détail, il faut consulter le dossier dont notamment les prescriptions urbanistiques et le plan de lotissement qui auront valeur réglementaire lorsque le permis de lotir sera octroyé. L'étude d'incidences décrit tant la situation existante de fait et de droit que l'avant projet. Les différences entre de dernier et le projet ici présenté sont décrites ci-dessous au chapitre 2.

¹ Ce qui correspond à l'avant projet étudié par l'auteur de l'étude d'incidences.

2. MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'ETUDE D'INCIDENCES

L'avant projet de lotissement a fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement comme cela est requis par la législation. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études agréé « EurECO sprl ». Elle est jointe à la demande de permis de lotir.

Le bureau d'études a émis un certain nombre de recommandations. Elles sont reprises au chapitre 6 de l'étude d'incidences. Le tableau ci-dessous reprend ces recommandations et commente les réponses qui y ont été apportées.


On notera que les prescriptions urbanistiques et le plan de lotissement ont fait l'objet de multiples modifications visant à rencontrer ces recommandations.

N°	Recommandations au sujet de l'avant-projet	Réponses apportées dans le projet
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE		
6.2.1.	-	-
6.2.2.	-	-
6.2.3.	Envisager une augmentation de la densité prévue pour le lotissement	Le projet est repris au projet de schéma de structure dans 3 types de zones auxquelles sont liées des densités : le périmètre à ouverture paysagère (6 log à l'ha), l'aire d'habitat de type semi-urbain (15 log à l'ha) et l'aire d'habitat de type traditionnel (20 log à l'ha). Ces zones sont illustrées en page 24 de l'étude d'incidences jointe au dossier de demande de permis de lotir. Le projet de lotissement respecte ces densités : densité nette de 6,2 log/ha et de 14 log/ha respectivement en périmètre à ouverture paysagère et en l'aire d'habitat de type semi-urbain (l'aire d'habitat de type traditionnel ne concerne qu'un endroit où il y a des jardins). Dans son courrier du 06 septembre 2007 repris en annexe de la présente note, M. le Fonctionnaire Délégué rappelle le projet de schéma de structure comme « un document de réflexion que l'autorité communale a avalisé » ; les densités dont question ci-dessus sont évoquées expressément.

N°	Recommandations au sujet de l'avant-projet	Réponses apportées dans le projet.
6.2.4.	Envisager la création d'une communication piétonnière supplémentaire entre la rue Intérieure et la rue Varet	Une communication piétonne a été créée entre la voie intérieure et la rue Varet en passant le long des lots 30 et 48 là où était prévue une servitude de passage pour l'entretien du bassin d'orage. Cela a nécessité de diminuer la taille ces deux lots. Le bassin d'orage est versé dans le domaine public à céder à la Commune.
6.2.5.	Garantir l'accessibilité du sentier vicinal n°76 (déplacé)	Sur le site objet de la demande de permis de lotir, l'accessibilité est garantie. Hors du site, sur le terrain de tiers, nous ne pouvons pas garantir ce passage. Il faut toutefois noter que le tronçon hors site est sur un terrain très pentu. Nous créons une communication piétonne vers la rue Varet (voir point 6.2.4. ci-dessus).
6.2.6.	-	-
6.2.7.	-	-
6.2.8.	-	-
6.2.9.	Prévoir une mince bande d'isolement entre la servitude de passage et les zones de recul et constructibles des lots 30 et 48.	La création de la communication piétonne à la place de la servitude en question a permis de créer une bande d'isolement (voir point 6.2.4. ci-dessus).
6.2.10.	Veiller à ce que l'accotement herbeux séparant la voirie de l'habitation isolée à la pointe Ouest du site soit suffisamment large pour constituer une bande d'isolement efficace, renforcer par des plantations d'intégration.	La largeur a été portée à 2 mètres. Les prescriptions urbanistiques et le « Plan de lotissement » ont été modifiés : de la végétation est expressément imposée à cet endroit (prescription 4.5.).

CADRE PAYSAGER

6.3.1.	Prévoir la création d'un nouveau segment de haie au sein des lots 30, 31, 32 et 33 afin de compenser la partie de l'alignement (charmes) dont l'enlèvement est prévu.	Une « zone réservée » a été ajoutée du le « plan de lotissement ». Les prescriptions urbanistiques qui y sont attachées imposent la plantation d'un alignement de charme (prescription 3.13.)
6.3.2.	Prévoir, dans les prescriptions, la possibilité d'un retrait maximum à 2 mètres des volumes principaux par rapport à la limite de la zone constructible afin de diversifier l'implantation au bord de la rue isolée.	Les prescriptions urbanistiques ont été modifiées en ce sens (prescription 4.1.3.1.).
6.3.3.	Veiller à ce que l'implantation des habitations bordant la rue isolée se fasse en harmonie avec l'alignement des maisons existantes à l'est et soit conforme au plan d'alignement de l'ensemble de la rue.	Les habitations les plus proches situées à l'Est sont implantées d'une part parallèlement à la voirie à environ 5 mètres et, d'autre part, à +/- 45° par rapport à la voirie à +/-8 mètres. Au-delà (voir illustration ci-après), les habitations sont implantées plus régulièrement (dans le

N°	Recommandations au sujet de l'avant-projet	Réponses apportées dans le projet.
		<p>cadre d'un permis de lotir datant de 1964 ; 5 mètres de zones de recul et 9 mètres entre alignements). Au-delà, le tissu est plus ancien et les implantations sont variables (sur alignement, reculs divers, divers type de mitoyenneté. A l'Ouest, les habitations sont plus anciennes et disposées plus près de la voirie. Il n'y a pas formellement de plan d'alignement sur la rue isolée et les implantations de part et d'autres sont donc diverses et variées. Le parti du projet est de ne pas élargir de trop la voirie (modérer la circulation) de prévoir une implantation en recul avec une marge de 2 mètres de variation et de prévoir des zones de recul soignées (voir recommandations 6.3.6. à 6.3.8.).</p>
		

N°	Recommandations au sujet de l'avant-projet	Réponses apportées dans le projet.
6.3.4.	Prévoir l'élargissement du lot 46 en bordure de la voirie intérieure afin d'adoucir la transition entre cette voirie et les zones de prés situées à l'arrière des habitations de la rue Varet.	Le profil a été adapté.
6.3.5.	Ne concerne pas le demandeur.	
6.3.6.	Limiter à 50% maximum, la proportion des zones imperméabilisées sur les zones de recul.	Les prescriptions ont été adaptées en ce sens (prescription 4.1.4.).
6.3.7.	Prévoir l'aménagement des zones de recul de sorte que, aux endroits nécessitant d'importants déblais pour la création de la voirie, les courbes du relief naturel soient au maximum respectées.	La prescription 3.11. a été étendue spécifiquement aux zones de recul et modifiée en ce sens.
6.3.8.	En tenant compte des mesures ci-dessus, veiller à soigner l'aménagement de l'espace transitionnel entre la voirie et la zone privée	Les prescriptions urbanistiques des zones de recul ont été adaptées en ce sens (prescription 4.1.4.).
6.3.9.	Réduire le taux d'emprise maximum des lots de sorte à ce que la zone de construction ne dépasse pas au maximum 200 m²	Le taux d'emprise de certains lots a été réduit mais pour certains, 200 m² est dépassé étant donné notamment la taille de certains lots.
6.3.10.	Fixer, dans les prescriptions, un volume minimal pour les volumes principaux.	Les prescriptions urbanistiques ont été modifiées en ce sens : une hauteur minimale de 3,2 mètres a été ajoutée (prescription 4.1.3.2.).
6.3.11.	Réduire la superficie des zones de cours et jardins des lots 5, 6 et 23 tout en maintenant l'ouverture paysagère à cet endroit par l'élargissement de l'espace public bordant le sentier central.	En vue d'améliorer l'ouverture paysagère à cet endroit, les lots 5, 6 et 23 ont été gravés d'une zone de 5 mètres de large dans laquelle la plantation d'arbres est interdite. Ces zones sont nommées « Zone réservée » sur le « Plan de lotissement » (prescription 3.13.). Par ailleurs, on notera que la présence de lots de tailles diverses dont de grands lots, contribue aussi à la diversité socio-économique de la population du futur lotissement.
6.3.12.	Préciser les prescriptions quant aux modalités d'implantation et d'agencement des volumes secondaires, artikulaires et annexes.	Les plantations à réaliser dans l'espace public situé entre ces « Zones de réserve » sont des arbres à basse tiges alors qu'il n'y avait pas de limitation à ce sujet dans la version soumises à l'étude d'incidences. Les prescriptions ont été précisées en ce sens (prescription 4.1.3.1.)
6.3.13.	Apporter des précisions, au sein des prescriptions, sur l'éventail de teintes permises surtout pour les parements.	Les prescriptions ont été précisées en ce sens (prescription 4.1.3.3.)
6.3.14.	Réduire la fourchette de tolérance des hauteurs des volumes	Les prescriptions ont été modifiées en ce sens (prescription 4.1.3.2.)

N°	Recommandations au sujet de l'avant-projet	Réponses apportées dans le projet.
6.3.15.	principaux (hauteur maximale à abaisser) Supprimer la possibilité de toitures plates au niveau des volumes principaux (hauteur maximales à abaisser)	la hauteur maximale a été abaissée de 0,5 mètre. La possibilité de réaliser des toitures plates au niveau des volumes principaux a été supprimée (prescription 4.1.3.2.). La prescription 3.18. a été ajoutée afin de laisser une ouverture en cas de projet architectural novateur et abouti.
6.3.16	Editer une prescription limitative particulière concernant les hauteurs des habitations comprise dans le périmètre à ouverture paysagère	La prescription 4.1.3.2. a été modifiée en ce sens : la hauteur maximale des façades a été limitée à 4,5 mètres pour les lots 1 à 9.
6.3.17	Améliorer l'intégration générale du projet par la végétalisation dès la mise en place de plantations d'alignement en bordure de voiries sans nuire à la perspective paysagère.	Le plan de lotissement a été adapté en ce sens : des plantations en voirie ont été ajoutées ; la taille des arbres prévus sur l'espace public situé au point de vue a été réduite.
6.3.18	Fixer un délai maximal de construction à dater de l'acquisition d'un lot par un candidat bâtisseur.	Les prescriptions précisent que, dès acquisition, le bien doit être clôturé en entreteu comme une zone de cours et jardins et clôturé au front de bâtisse (prescription 4.1.1.).

CADRE BATI

6.4.1.	Etudier une augmentation de la densité du projet par la mise en place de maisons jumelées ou d'immeubles à appartements au sein des zones constructibles les plus vastes.	Les lots 27, 28 et 29 peuvent accueillir des maisons multi habitations avec un maximum respectif de 6, 6 et 8 logements. Ce type de logement est compatible avec le gabarit proposé et permet un diversification de la typologie des logements.
--------	---	---

CADRE PHYSIQUE

6.5.1.	-	-
6.5.2.	Compléter les prescriptions urbanistiques en incitant à l'utilisation d'énergies renouvelables, de matériaux isolants naturels, de l'énergie solaire passive et à la plantation de végétaux près des fenêtres et des ouvertures.... Rappel les impositions de l'article 534 du CWATUP	La prescription 3.12. a été complétée comme suit : Les constructions respectent les principes de base de l'architecture bioclimatique (passive et/ou active) à savoir : - viser à profiter de l'énergie solaire sous forme de lumière ou de chaleur afin de réduire la consommation d'énergie pour un confort au moins équivalent à celui fournit par une construction habituelle (ne respectant pas ces principes). - composer l'architecture en tenant compte des potentialités et inconvénients du climat extérieur et du site afin d'améliorer les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques.
		Par ailleurs, les prescriptions précisent déjà que :

N°	Recommandations au sujet de l'avant-projet	Réponses apportées dans le projet.
		<ul style="list-style-type: none"> - Sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir, niveau K à respecter lors de la construction est inférieur ou égal à 45 (prescription 3.12.). - En outre, sans préjudice à l'esthétique des lieux, tout matériau à caractère durable, recyclable² est également autorisé (prescription 4.1.3.3.).
6.5.3.	Inciter à l'utilisation des transports en commun avec l'implantation et ou la signalisation de cheminements piétons sécurisés et stabilisés	Une communication piétonne a été créée entre la voie intérieure et la rue Varet en passant par les lots 30 et 48 là où était prévue une servitude de passage pour l'entretien du bassin d'orage.
6.5.4.	Réaliser une campagne d'essai de sol et veiller à la stabilité des ouvrages	Les essais de sol seront réalisés en temps utile. La stabilité des constructions relève de la responsabilité des architectes et des entrepreneurs qui seront concernés.
6.5.5.	Assurer la gestion globale des déblais-remblais afin de minimiser les exportations et les importations et définir le cas échéant une zone de stockage temporaire non impactante pour le voisinage et la paysage.	Cela sera traité dans future demande de permis technique pour la voirie.

CADRE ACOUSTIQUE

6.6.1.	Prévoir des mesures de découragement à l'établissement d'une circulation de transit	Des coussins berlinois ont été prévus. La chicane prévue dans la rue isolée contribue à ralentir la circulation.
6.6.2.	Prévoir des écrans végétaux aux endroits sensibles le long des voiries internes	Voir recommandation 6.2.10.

CIRCULATION LOCALE

6.7.1.	Aménager et signaler les carrefours d'accès au lotissement	Un contact avec la police a eu lieu au sujet des carrefours prévus.
6.7.2.	Limiter la circulation de transit dans le lotissement avec l'installation de casse)vitesse ne compromettant pas le passage des véhicules lourds de desserte.	Voir recommandation 6.6.1.

CADRE BIOLOGIQUE

6.8.1.	Recomposer la partie détruite de la haie située à la limite	Une « zone réservée » a été ajoutée au « Plan de lotissement ». La
--------	---	--

² Durable, recyclable : à faible bilan écologique.

N°	Recommandations au sujet de l'avant-projet	Réponses apportées dans le projet.
6.8.2.	<p>nord du lotissement (au niveau de l'extension nord).</p> <p>Accroître les espaces végétalisés en ajoutant des zones de plantation au plan de lotissement (espaces publics, zones d'isolement, plantations d'alignement)</p>	<p>prescription 3.13. y impose la plantation de charmes.</p> <p>Des plantations additionnelles ont été ajoutées au « Plan de lotissement ».</p>

RECOMMANDATION RELATIVES AUX EQUIPEMENTS

6.9.1.	Demander et obtenir l'avis de tous les impétrants	Les avis sont annexés à la demande.
6.9.2.	Demander et obtenir l'avis du SRI	L'avis est annexé à la demande.

RECOMMANDATIONS LIEES AUX ACTIVITES DE CHANTIER (NUISSANCES TEMPORAIRES)

6.10.1.	Appliquer les mesures générales de gestion de chantier	Un coordinateur Sécurité-Santé sera désigné.
---------	--	--

oooooooooooo