

RAPPORT MODIFIÉ PAR LE SERVICE URBANISME le 12 juillet

2022

Le présent rapport définit les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concernée, tel que prévu par l'article D.IV.28 du Code de Développement Territorial (CoDT).

LES OBJECTIFS

Urbaniser la partie de zone à bâtir au plan de Secteur, de la parcelle concernée, sise à front de la Chaussée de Nivelles à MAZY :

1. En respectant les prescrits de la Ville de GEMBLOUX.
2. En respectant la topographie du terrain.
3. En mettant en œuvre un réseau d'égouttage.
4. En soignant le traitement paysager du talus à front de voirie et des limites des parcelles tout en renforçant le maillage écologique.



JUSTIFICATION

1. Le projet s'implante à l'entrée de la localité, éloigné du centre où se déroule la vie associative.
2. Le projet prévoit de s'inscrire dans la continuité du bâti existant, tout en veillant à tenir compte des contraintes du trafic et du besoin d'espace pour le parcage des véhicules en dehors du domaine public de la voirie.
3. La fixation obligatoire des limites des zones de bâtisse des volumes principaux en façade avant des lots et la possibilité d'implanter un volume secondaire, de taille limitée en façade avant, dynamisent l'espace-rue.
4. L'examen du réseau d'égouttage nécessite d'apporter une solution au problème d'écoulement et d'évacuation des eaux de pluie collectées et des eaux usées.

MESURE DE MISE EN ŒUVRE :

1- Réseau viaire, espaces publics et espaces verts.

Mesure de mise en œuvre :

- a. Laisser une zone non aedificandi entre la limite gauche de propriété et la zone de bâtisse afin de minimiser l'impact visuel du projet qui se développe en contre-haut du bâtiment situé en partie gauche du projet.
- b. La connexion à la chaussée se fera en deux accès sur une largeur de 8 mètres maximum.

2- Infrastructures et réseaux techniques, ainsi que la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Mesure de mise en œuvre :

- a. Chaque habitation devra :
 - i. Eaux de pluie : prévoir un système individuel de rétention et de dispersion des eaux de pluies. Chaque habitation sera pourvue d'une citerne de rétention des eaux pluviales d'une capacité au moins équivalente à 3.000 litres par 100m² imperméabilisés et d'une citerne de béton poreuse raccordée sur un réseau de drain dispersant sous forme d'un terre filtrant, conforme aux caractéristiques techniques définies par l'étude hydrologique annexée au présent dossier et réalisée par le bureau d'ingénieur BURMACO.
 1. Chaque demande de permis d'urbanisme sera accompagnée d'un rapport d'étude de dimensionnement des éléments ci-avant prévus ; rapport à réaliser par un bureau d'ingénieur spécialisé.
 2. Aucune jonction physique n'est autorisée entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau.
 - ii. Eaux usées : chaque future habitation sera raccordée au réseau d'égouttage public existant. Chaque lot sera pourvu d'une fosse septique de capacité minimum de 3m³ et muni d'un by-pass afin de pouvoir, à terme, déconnecter la

fosse septique via ce by-pass lorsque la station d'épuration sera mise en service.

Un clapet anti-retour sera placé afin de protéger le bâtiment contre le refoulement des égouts.

- b. Les aménagements extérieurs (parkings, allées, terrasses, ...) seront en matériaux semi-perméables ou perméables en vue de favoriser au maximum l'infiltration des eaux.

3- Parcellaire et affectations.

Mesure de mise en œuvre :

- a. L'urbanisation des parcelles bâtissables porte, à titre principal, sur la construction d'habitations de type résidentiel, permanent et unifamilial.
- b. Les logements ci-avant visés peuvent comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée pour autant que cette activité ne mette pas en péril la destination principale du bien et soit compatible avec le voisinage.
- c. La largeur des futurs lots sera comprise entre 18 et 36 mètres.
- d. La dénomination des zones renvoie au PLAN D'OCCUPATION PROJETÉ :
 - i. Zone de construction :
 1. Les lots comprennent un volume principal, du type « 4 façades » auquel peut être adjoint un ou plusieurs volumes secondaires.
 2. L'emprise de bâtisse a une profondeur maximale de 18 mètres.
 3. Les dégagements latéraux ont un minimum de 4 mètres.
 - ii. Zone de recul :
 1. Espace entre la voirie et son trottoir et les fronts de bâtisse obligatoires.
 2. Cet espace pourra s'étendre au-delà des fronts de bâtisse, dans les espaces latéraux des futures constructions pour l'aménagement de parkings.
 3. Il comporte les accès piéton et carrossable aux constructions et les emplacements de parking
 - iii. Zone de jardin :
 1. Principalement réservée à l'aménagement de jardins d'agrément, éventuellement complétés de potagers ou verger ainsi qu'aux activités de plein air.
 - iv. Zone à usage agricole : cette zone est non constructible.
 - v. Zone trottoir :
 1. dans le domaine public, un trottoir, d'une largeur de 1,50 m, sera implanté le long de la chaussée de Nivelles, à gauche de la zone d'accès à la voirie privée et jusqu'à la limite de propriété en aval du terrain. Son revêtement sera constitué de pavés en béton.
 - vi. Zone de talus végétalisé :
 1. Le long de la Chaussée de Nivelles, dans le domaine public, zone de talus végétalisé dont l'entretien sera assuré par l'ensemble des futurs propriétaires de lot.

4- Implantation du bâti.

Mesure de mise en œuvre :

- a. Les volumes principaux s'implantent obligatoirement, en ordre isolé, en recul de l'alignement, entre un front de bâtisse maximum et minimum.
- b. Si le projet de construction prévoit un garage, son accès se fera en façade avant.
- c. Minimum deux emplacements de parking sont prévus par unité, en ce non compris le garage éventuellement incorporé à l'habitation.



5- Gabarit du bâti.

Mesure de mise en œuvre :

- a. Elévation : mur gouttereau du volume principal : hauteur entre 3,50 m et 5,00 m à partir du niveau fini du terrain.
- b. Toiture : pente entre 35° et 45° pour le volume principal.
- c. Le niveau du rez-de-chaussée de chaque habitation est 20 cm plus haut par rapport au niveau des abords extérieurs ;

6- Densité.

Mesure de mise en œuvre :

- a. Permettre la construction de cinq logements unifamiliaux du type « 4 façades ».
- b. Chaque nouvelle parcelle doit prévoir un minimum de 6 ares 67 ca.
- c. Pour la partie affectée à l'urbanisation, la densité est de 9,83 L/ha.

7- Structure écologique et plantations.

Mesure de mise en œuvre :

- a. Les plantations de haies séparatives se feront en essences locales à feuilles caduques et seront réalisées par le promoteur selon le plan masse du projet.
- b. Le talus à front de voirie recevra une plantation de plantes couvrantes telles que Hypericum calycinum ou Lonicera nitida maigrun et sera réalisée par le promoteur du projet.
- c. Le plan d'aménagement contre les coulées de boues sera aménagé par le lotisseur.

8- Schéma exprimant graphiquement les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

