

PROVINCE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE ROUVROY
HARNONCOURT

Décembre 2014

Permis d'urbanisation
communal
"à la Croix du Pâquis"



Vu pour être annexé au
permis d'urbanisation
délivré en date du

- 9 NOV. 2015

dont les références sont
F5010/85047/LCP4/2014.1

Le fonctionnaire délégué

Jean-Luc AUBERTIN,
Directeur



Dossier modificatif du
9 décembre 2014

AGeDeLL sprl
Rue du Musée, 19
6743 Buzenol
Tél. 063 45 57 82
N° dossier : 1810-2

CAHIER DU SOMMAIRE

<i>Cahier du sommaire</i>	2
<i>Cahier de l'introduction</i>	5
<i>Cahier administratif</i>	6
1. <i>Formulaire de demande – Annexe 23</i>	6
2. <i>Demande de dérogations</i>	8
2.1. <i>Dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR)</i>	8
3. <i>Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement</i>	11
<i>Cahier de l'analyse</i>	18
4. <i>Situation géographique</i>	18
5. <i>Mobilité et services</i>	19
6. <i>Situation juridique</i>	22
6.1. <i>Plan de secteur</i>	22
6.2. <i>Des autres plans, règlements, schémas et doc réglementaires</i>	23
7. <i>Contexte urbanistique et paysager</i>	30
7.1. <i>Carte du Contexte urbanistique et paysager</i>	30
7.2. <i>Affectation - fonction</i>	30
7.3. <i>Densité</i>	31
7.4. <i>Description du cadre bâti</i>	33
7.5. <i>Description des espaces publics</i>	39
7.6. <i>Description du cadre non bâti</i>	39
7.7. <i>Dispositifs techniques</i>	43
8. <i>Reportage photographique</i>	45
9. <i>potentialités – contraintes - enjeux</i>	49
9.1. <i>Matrice AFOM</i>	49
9.2. <i>Potentialités – Contraintes</i>	51
<i>Cahier des dispositions réglementaires</i>	52
9. <i>Options d'aménagement</i>	52
9.1. <i>Définition du périmètre</i>	52
9.2. <i>Affectations et densité</i>	52
9.3. <i>Transports et mobilités</i>	52
9.4. <i>Paysage / Espaces verts</i>	53
9.5. <i>Urbanisme</i>	53
9.6. <i>Architecture</i>	53
9.7. <i>Economies d'énergies et mesures environnementales</i>	54
9.8. <i>Infrastructures et réseaux techniques</i>	54
9.9. <i>Phasage</i>	55

9.10. Schema illustratif des options d'aménagement.....	55
10. Option architecturale d'ensemble.....	55
10.1. Division et densite	55
10.2. Destination.....	56
10.3. Implantation	56
10.4. Volumétrie.	58
10.5. Matériaux.....	59
10.6. Elévations.....	60
10.7. Zone de cour ouverte (20.1 au plan de destination)	61
10.8. Zone de cours et jardins (20.2 au plan de destination)	61
10.9. Zone de pre (20.3 au plan de destination)	61
10.10. Servitude d'accès à la zone agricole (Hachure rouge au plan de destination)	62
10.11. Plan de destination – profils des lots.....	62
10.12. Illustrations 3D	63
10.13. Plan masse.....	66
11. Prescriptions.....	67
11.1. Plantations	67
11.2. Accès garage - carport	68
11.3. Relief.....	68
11.4. Abris de jardin / Serre.....	69
11.5. Dispositifs techniques privés	69
11.6. Impétrants.....	69
11.7. Plan de construction	69
11.8. Hygiene	70
11.9. Charge d'urbanisation	70
11.10. Radon	70
11.11. Mitoyenneté	70
Dossier voirie	71
Cahier des annexes.....	73
12. Lexique	73

Province de Luxembourg

Commune de ROUVROY

Village de Harnoncourt

PLAN DE DESTINATION



Vu pour être annexé au permis d'urbanisation délivré en date du - 9 NOV. 2015

dont les références sont F5010/85047/LCP4/2014.1



Le fonctionnaire délégué

Handwritten signature in blue ink

Jean-Luc AUBERTIN, Directeur

Relevé	1/500	<input type="checkbox"/>	Etat Existant	<input type="checkbox"/>	Détails
Permis d'urbanisation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Situation	
Projet d'exécution	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etat Projeté	<input type="checkbox"/>	Plans 1/500
Détails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Profils	



Situation du bien Cadastre	Commune de ROUVROY 2°Div / Harnoncourt / Section B n°80F, 79G, 77F, 80N, 80M.
-------------------------------	---

Maître de l'ouvrage	Commune de Rouvrois Rue du Huit Septembre n°41 6767 Dampicourt
---------------------	--

Cadre réservé à l'Administration

Date	Dossier	Plan	Indice
09 décembre 2014	PRO 1810 - 2	Dossier	Modificatif 2

CAHIER ADMINISTRATIF

1. FORMULAIRE DE DEMANDE – ANNEXE 23

Annexe 1

ANNEXE 23 - FORMULAIRE M

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

(1) Nous soussignés

Madame Carmen RAMLOT, Bourgmestre

Madame Charlotte LEONARD, Directrice générale

représentant l'Administration Communale de Rouvroy

Sise Rue Du 8 Septembre, 41 à 6767 DAMPICOURT

sollicite le permis en vue de procéder à l'urbanisation d'un bien appartenant à la Commune de Rouvroy sis Rue du Mersan à Harnoncourt cadastré ROUVROY / 2^{ème} division / Harnoncourt / section B n° 80F, 79G, 77F, 80N, 80M

en 6 zones urbanisables en vue d'y construire des logements sous forme d'habitations unifamiliales, bi-familiales ou intergénérationnelles.

Nous joignons à la présente

a) les documents et renseignements prescrits par le livre V, Titre premier, Chapitre IX du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

b) la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dûment complétée ou une étude d'incidences sur l'environnement ;

c) ~~les documents et renseignements prescrits par le règlement communal du~~
~~.....(5).~~

(1)(2) Nous déclarons que :

~~le projet a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 délivré en date du~~
~~.....(5);~~

~~le projet a fait l'objet d'un certificat de patrimoine délivré en date du~~
~~.....(5);~~

(1)(2) Nous sollicitons une dérogation aux prescriptions urbanistiques suivantes applicables au bien :

Règlement général sur les bâtisses en site rural applicable au territoire de la Lorraine

pour les motifs suivants :

- Implantation :
 - Non respect des dispositifs d'implantation (mitoyenneté, recul)
- Toiture :

- Recours possible aux toitures plates pour les volumes secondaires et/ou annexes.
- Matériaux :
 - Usage du verre en parement (dispositif de véranda).
 - Usage du verre en toiture (dispositif de véranda).
 - Usage de membrane bitumineuse noire, de gravier roulé ton similaire à l'ardoise, d'un tapis végétal ou d'un dispositif terrasse pour les toitures plates.
 - Usage non restrictif de l'ardoise en parement selon l'orientation.
- Volume annexe :
 - Construction possible d'un abri de jardin et/ou une serre.

A ROUVROY, le19.05.2014.....;

Madame Carmen RAMLOT,
Bourgmestre

Madame Charlotte LEONARD,
Directrice générale

2. DEMANDE DE DÉROGATIONS.

2.1. DÉROGATION AU RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LES BÂTISSSES EN SITE RURAL (RBSR)

Le périmètre du bien est soumis au Règlement général sur les bâtisses en site rural et caractéristique de la Lorraine.

L'application de pareille réglementation visait la mise en place d'une politique cohérente de l'aménagement du territoire sur l'entièreté de la commune avec pour objectif :

- La sauvegarde du patrimoine bâti ;
- La valorisation du cadre de vie ;
- La création d'un urbanisme intégré ;

Le projet, tel qu'envisagé, tend à respecter les 3 grands objectifs du RBSR mais également à prendre en compte les politiques d'aménagements du 21ème siècle notamment en matière de mesures environnementales et énergétiques ainsi que l'évolution technique.

De plus, les dérogations relatives aux toitures et matériaux visent à intégrer les évolutions architecturales de ces 20 dernières années (techniques, stylistiques, ...) et de ce fait, inscrire les futurs projets architecturaux dans le contexte bâti et architectural existant sans nécessité de recours systématique aux dérogations.

2.1.1. Implantation

Le RBSR définit :

« Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- **Soit sur l'alignement, parallèlement à celui-ci ;**
- **Soit sur une limite parcellaire latérale et dans le prolongement d'un front de bâtisse existant, le recul n'étant pas clôturé sur l'alignement. »**

L'implantation des habitations en zone résidentielle en ordre jumelé ou jumelé à semi-continu respecte le principe d'implantation sur une limite parcellaire latérale mais pas le principe d'implantation dans le prolongement d'un front de bâtisse existant. Ce non respect résulte du fait que les parcelles contigües ne sont pas construites ou sont construites d'un bâtiment ne pouvant servir de référence (étable).

D'autre part, l'implantation sur l'alignement n'apparaissait pas opportune en regard du tracé de la voirie, de l'absence de stationnement en dehors de la voirie et des caractéristiques urbanistiques de Harnoncourt (usoir).

En ce qui concerne l'implantation d'une habitation en mode isolé perpendiculairement à la voirie, cette implantation résulte du souhait d'opérer une fermeture visuelle de l'urbanisation.

2.1.2. Toiture

Le RBSR définit : « La pente des versants de toiture sera comprise entre 25° et 30°. »

L'usage possible de toiture plate en couverture de toiture des volumes secondaires et/ou annexes est dérogatoire au prescrit du RBSR, toutefois, cette dernière se justifie de la manière suivante :

- **Energétique :** favorise la limitation des volumes et par conséquent le volume à chauffer ;

- **Architectural :** supprime les interpénétrations de toitures nuisible à la lecture volumétrique unitaire du volume principal ;
- **Architectural :** le recours à des volumes secondaires à toiture plate favorise la création de deux niveaux franc d'ouverture en façade du volume principal ;

2.1.3. Matériaux

Le RBSR définit :

« Le matériau de parements des élévations sera :

- **Soit le calcaire sableux ou du type « bajocien » ;**
- **Soit un crépi de teinte blanc cassé de jaune, le crépi étant exécuté dans un délai maximum de 2 ans à dater de l'octroi du permis. »**

Les vérandas (parements et/ou toiture vitrées).

Tant pour les toitures que pour les élévations, le RBSR ne prévoit pas la possibilité de parement exclusivement vitré. Toutefois, au regard des accents écologiques et énergétiques promu par la RW, les dispositifs de type murs rideaux, vérandas doivent être autorisés.

En effet :

- l'architecture bioclimatique tend à s'appuyer sur pareil dispositif.
- les vérandas constituent des espaces de vie non négligeable en regard de leur luminosité et contribuent à la santé.

La couverture des toitures plates.

Etant dans le cadre d'une toiture plate, il est évident que les matériaux comme l'ardoise et la tuile ne peuvent être mis en œuvre pour des raisons techniques. Toutefois, les teintes annoncées dans les prescriptions sont sobres et neutres et s'inscrivent dans l'objectif initial d'une grande sobriété.

En effet, le matériau proposé est le suivant :

- une membrane bitumineuse de ton anthracite ;
- un tapis végétal ;
- un gravier roulé de ton sombre proche de l'ardoise ;

Bardage en ardoise.

Le bardage en ardoise des murs est proscrit.

Toutefois, ce matériau se prête relativement bien au parement des murs pignons résultant d'une différence de niveau de toiture entre deux bâtiments et/ou volumes, il est donc opportun de l'autoriser dans ce cadre.

De plus, l'usage en parement de ce matériau permet en regard de sa similitude avec le matériau de couverture de toiture d'éviter par l'usage de plusieurs matériaux de parements l'effet patchwork.

2.1.4. Volume annexe

Le RBSR définit :

« Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. »

Le projet envisage d'autoriser pour chaque habitation la construction d'un abri de jardin et/ou d'une serre d'une superficie maximale de 20m² dans les espaces de cours et jardins.

Cette dérogation s'envisage de manière à permettre à chaque habitant de disposer d'un abri pour la remise du matériel de jardin tel que tondeuse, débrousailluse, brouette, ... sans inclure

des volumes non chauffés dans l'enveloppe du bâtiment et/ou éviter l'effet de pustule sur une des façades du bâtiment que pourrait générer l'adjonction d'un abri.

D'autre part, cette dérogation ne compromet pas le bon aménagement des lieux étant donné que ces abris se situeront à l'arrière des habitations et des haies vives et présenteront des matériaux et gabarits en limitant l'impact paysager.

10

3. NOTICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement¹

1. DEMANDEUR

Madame Carmen RAMLOT, Bourgmestre
Mme Charlotte LEONARD, Directrice générale
Représentant l'Administration communale de Rouvroy
Sis rue du Huit Septembre, 41
B-6767 Dampicourt - ROUVROY
Tél: 063/58 86 60
Fax : 063/58 86 73

Date de la demande : Janvier 2014

2. PRESENTATION DU PROJET

o Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions prévues en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc.):
La présente demande a pour objet la création de 6 zones urbanisables pouvant comporter des logements unifamiliaux, bifamiliaux ou intergénérationnels.

Ces nouvelles constructions s'inscriront dans la Rue du Mersan et compléteront l'urbanisation de celle-ci.

L'urbanisation de ce site ne nécessitera pas d'extension des réseaux d'équipements car ceux-ci ont déjà été réalisés dans le cadre du permis de lotir « Administration communale de Rouvroy, propriétaire et mandaté par M. Didier Capoen » périmé.

o Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc.):
Le site est actuellement à l'état de prairies. Aucun abattage ne sera nécessaire.

En matière de modification du relief du sol, il faut envisager :

- **L'excavation relative aux futures constructions (fondation, cave, vide-ventilé). Mis à part cela, le projet ne modifiera pratiquement pas le relief du sol en regard de la faible dénivellation du terrain par rapport à la voirie (voir profils).**

o Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage,...):
Sans objet.

Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc.).

3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET PATRIMOINE

o Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.
Bien repris en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur Sud-Luxembourg.



¹ Annexe 1 de l'A.G.W. du 4.7.2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne: forme et contenu minimum de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

11

- o Indiquer la destination du terrain au plan communal d'aménagement (PCA).
Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PCA et/ou PPA.

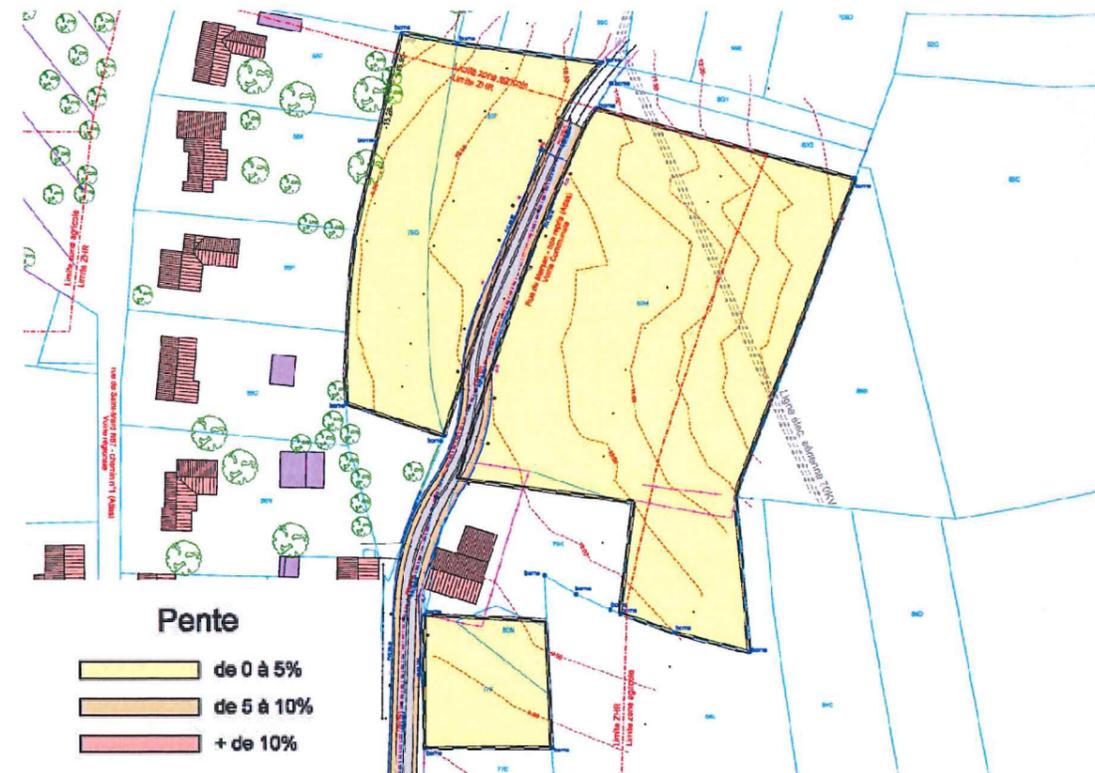
Le terrain est-il situé :

- o dans un lotissement non périmé? **NON**
- o dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde? **NON**
- o à proximité d'un centre ancien protégé, d'un bien immobilier classé, d'un site archéologique? **NON**
- o dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000? **NON**
- o à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000? **OUI**
- Site Natura 2000 BE34066 " Vallée du Ton et Côte bajocienne de Montquintin à Ruette.

4. DESCRIPTION DU SITE AVANT LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Relief du sol et pente du terrain naturel:²

Comme le montre les courbes de niveau dans la zone, tous les 50 centimètres, le terrain propose un pendage Est - Ouest. Le site présente une pente d'environ 2 % pour la zone à l'Ouest de la voirie et une pente d'environ 5% pour la zone à l'Est. Par cet axe de pente, les eaux de ruissellement sont tout naturellement orientées vers la voirie puis vers les égouts (égouttage séparatif) et enfin vers le ruisseau de Guéville.



² Pour la pente du terrain naturel, biffer les mentions inutiles.

- o Nature du sol:

Le bien se caractérise par des sols argileux à drainage naturel favorable ou imparfait.



- o Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide, etc.): **Le terrain est actuellement occupé par des prairies.**

- o Présence de nappes phréatiques, de points de captage:
Le bien est repris partiellement en zone de prévention de captage éloigné – ZPE-IIb

- o Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement:
Rejet des eaux de ruissellement vers le ruisseau de Guéville via le réseau d'égouttage séparatif en voirie.

- o Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels:
Inexistant sur la zone d'étude.

- o Evaluation sommaire de la qualité biologique du site:
Les prairies sont sans grand intérêt biologique.

- o Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières:
Site non repris dans le périmètre d'un site Natura 2000.

- o Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel,...):
Le site d'étude se trouve en bordure de la Rue du Mersan suffisamment équipé en eau, électricité et pourvue d'un égout séparatif.

- o Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde? **NON**

- o Présence d'un site archéologique? **NON**

- o Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières? **NON**

5. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

a) **Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols**

- o dans l'atmosphère? **OUI**

Evacuation de gaz dans l'atmosphère liée à l'utilisation de logements (chaudière, feu ouvert, ...).

Evacuation des gaz d'échappement des machines lors de la phase de chantier.

b) **Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides**

- o dans les eaux de surface? **OUI**

Evacuation des eaux de pluies vers le réseau d'égout « eau claire » existant Rue du Mersan et se rejetant dans le ruisseau de Guéville.

- o dans les égouts? **OUI**

Evacuation des eaux vannes vers le réseau d'égout « eau vanne » existant Rue du Mersan.

- o Indiquez-en la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...);
Eau de pluie et eau vanne liées à un usage d'habitation.

c) Le projet supposera-t-il des captages?

- o en eau de surface: **NON**
 - lieu:
 - quantité:
- o en eaux souterraines: **NON**
 - dénomination du point de captage:
 - quantité:

d) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé.

Evacuation des déchets de mises en œuvre du permis d'urbanisation, de constructions des habitations ainsi que des déchets liés à l'occupation des habitations via les filières de tri en vigueur sur le territoire de la commune de Rouvroy au moment des travaux ou de l'utilisation (collecte sélective via sac + parc à container).

e) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage? OUI

- o de quel type?
 - **En période de construction** : engin de chantier et ouvriers.
 - **En période d'utilisation** : tondeuse, bruits liés à l'habitat (cris d'enfants, hottes, discussions, ...)
- o de façon permanente ou épisodique?
 - **Pour les bruits liés à la construction** : période liée à la construction.
 - **Pour les bruits d'utilisation** : épisodiques en fonction de l'usage.

f) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie:

- o pour le transport de produits: **sans objet**
- o pour le transport de personnes: **majoritairement automobiles et de manière anecdotique transports en commun.**
- o localisation des zones de parking:
dans les zones de cour ouverte et dans la zone de résidence (garage, carport, ...).
- o localisation des pipe-lines, s'il y en a: **sans objet**

g) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site? NON
Le projet tend à respecter la typologie locale du village d'Harmoncourt et le RGBSR.

h) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion? NON

i) Intégration au cadre bâti et non bâti:

(risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation).

Le projet tel qu'envisagé tend à respecter le plan de secteur en vigueur ainsi que le contexte bâti et non bâti existant par le maintien des caractéristiques du village d'Harmoncourt (volumétrie, type de matériaux, ...) et du RGBSR.

j) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc.).

Le projet envisagé tend à respecter l'affectation principale du village d'Harmoncourt avec lequel il s'inscrit en rapport direct à savoir des constructions à vocation principalement de logements et ce, sous forme d'habitations unifamiliales ou dans une moindre mesure bi-familiales ou intergénérationnelles.

k) Risques d'autres nuisances éventuelles.
Sans objet.

l) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel.

Le projet ne modifiera en rien le relief du sol mis à part l'excavation relative aux futures constructions (fondation, cave, vide-ventilé) et l'aplanissement des espaces de cour ouverte.

m) Boisement et/ou déboisement.

Le site est actuellement à l'usage de prairies et est dépourvu de toute végétation. Le projet ne nécessitera pas d'action de déboisement.

n) Nombre d'emplacements de parkings.

Indéfini étant donné que les espaces de cours ouvertes peuvent accueillir des zones de stationnement non définies de manière quantitative. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement par habitation avoisine les 2 à 3 places.

o) Impact sur la nature.

Renforcement de la biodiversité et de l'habitat des petits rongeurs et oiseaux par la plantation de haies vives d'essences indigènes.

p) Construction ou aménagement de voirie.

La voirie Rue du Mersan est suffisamment équipée pour accueillir le projet.

q) Epuration individuelle.

Bien repris en zone d'assainissement collectif au PASH avec station d'épuration existante.

6. JUSTIFICATION DES CHOIX ET DE L'EFFICACITE DES MESURES PALLIATIVES OU PROTECTRICES EVENTUELLES OU DE L'ABSENCE DE CES MESURES

Imposition de concevoir des habitations performantes énergétiquement de manière à limiter l'impact sur l'environnement.

Renforcement du maillage écologique par l'obligation de planter des haies vives d'essences feuillues indigènes comme clôture.

7. MESURES PRISES EN VUE D'EVITER OU DE REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DE L'ENVIRONNEMENT

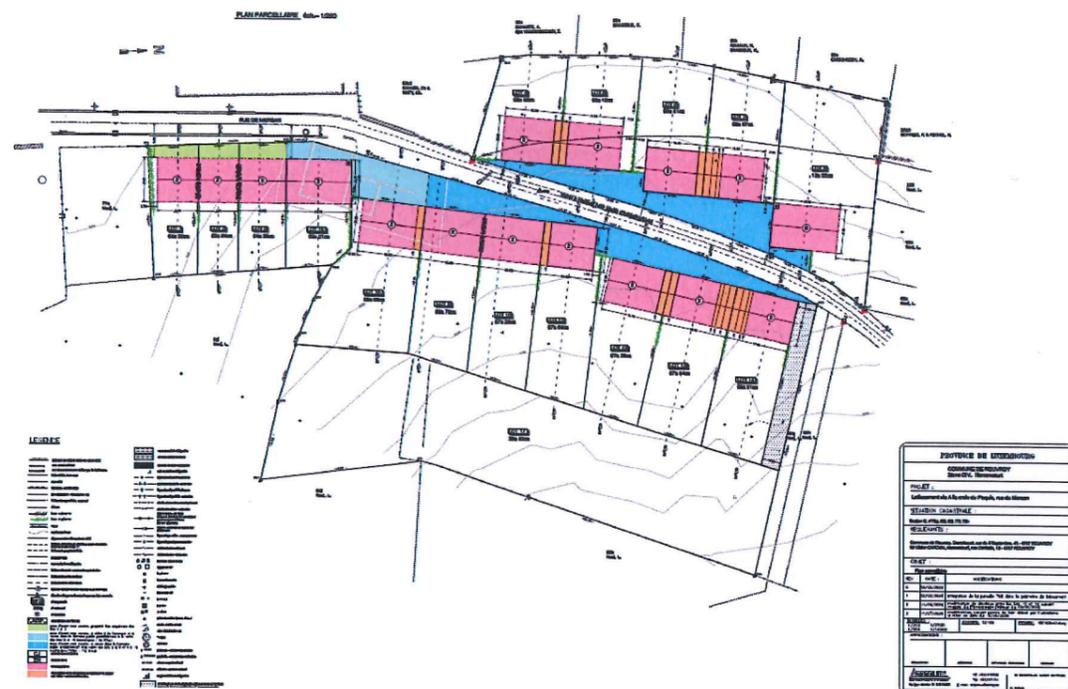
- les rejets dans l'atmosphère: **Mise en œuvre de dispositif de chauffage performant, limitation des pertes énergétiques au niveau de l'enveloppe du bâtiment et optimisation des apports solaires.**
- les rejets dans les eaux: **Réutilisation possible des eaux de pluies à des fins domestiques + égouttage séparatif.**
- les déchets de production: **Evacuation des déchets de production via les filiales de tri légales.**
- les odeurs: **Sans objet.**
- le bruit: **Sans objet.**
- la circulation: **Sans objet.**
- l'impact sur le patrimoine naturel: **Recours obligatoire pour les plantations à des essences indigènes.**
- l'impact paysager: **Mise en œuvre de matériaux de parement de tonalités respectueux de la typologie locale de manière à s'intégrer au paysage et ne pas former point d'appel visuel.**

8. ESQUISSE DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION QUI ONT ÉTÉ EXAMINEES PAR LE DEMANDEUR ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DE CE DERNIER, EU EGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT.

Le projet initial a été réalisé en 2004 sous régime de permis de lotir. Le projet actuel s'en écarte légèrement à la demande de la commune par

- **L'exclusion de la parcelle de M. Capoen (79K) ;**
- **Réalisation de cours ouvertes permettant de limiter l'emprise du domaine public ;**
- **Agrandissement des zones de cours ouvertes en vue de permettre le parcage de véhicules et un retournement plus aisé ;**
- **Mise en place d'une zone 10.3 perpendiculaire à la voirie en vue de créer un effet de « fermeture » et de « quartier » ;**

Le présent dossier porte essentiellement sur la cession de la nouvelle voirie et de ses équipements dans le domaine public.



9. RESUME NON TECHNIQUE DES POINTS 2 à 8.

Présentation du projet : **Création de 6 zones urbanisables destinées au logement**

Situation de droit :

- **Bien repris en zone d'habitat à caractère rural et agricole au plan de secteur ;**
- **Pas de PCA (ni PPA) sur le périmètre d'étude ;**

Description du site :

- Relief : **Pendage E-O compris entre 2 et 5% ;**
- Sol : **Sols argileux à drainage naturel favorable ou imparfait ;**
- Occupation du sol : **Prairies**
- Présence de nappes phréatiques, de points de captage: **Le bien est repris partiellement en zone de prévention de captage éloigné – ZPE-IIb**
- Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement: **Rejet des eaux de ruissellement vers le ruisseau de Gueville via le réseau d'égouttage séparatif en voirie.**
- Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels: **Inexistant sur la zone d'étude.**
- Evaluation sommaire de la qualité biologique du site: **Les prairies sont sans grand intérêt biologique.**
- Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières: **Site non repris dans le périmètre d'un site Natura 2000.**
- Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel,...): **Le site d'étude se trouve en bordure de la Rue du Mersan suffisamment équipé en eau, électricité et pourvue d'un égout séparatif.**
- Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde? **NON**
- Présence d'un site archéologique? **NON**
- Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières? **NON**

Effet du projet sur l'environnement

- Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère ? **OUI**
- Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides
 - o dans les eaux de surface? **OUI**
 - o dans les égouts? **OUI**
- Le projet supposera-t-il des captages?
 - o en eau de surface: **NON**
 - o en eaux souterraines: **NON**
- Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé.

Selon les filières de tri en vigueur sur le territoire de la commune de Rouvroy

- Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage? **OUI**
- Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie: **majoritairement automobiles et de manière anecdotique transports en commun.**
- Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site? **NON**
- Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion? **NON**
- Intégration au cadre bâti et non bâti: **Le projet tel qu'envisagé tend à respecter le plan de secteur en vigueur ainsi que le contexte bâti et non bâti existant par le maintien des caractéristiques du village d'Harnoncourt (volumétrie, type de matériaux, ...) et du RGSBR.**
- Compatibilité du projet avec les voisinages : **Le projet envisagé tend à respecter l'affectation principale du village d'Harnoncourt avec lequel il s'inscrit en rapport direct à savoir des constructions à vocation principalement de logements et ce, sous forme d'habitations unifamiliales ou dans une moindre mesure bi-familiales ou intergénérationnelles.**
- Risques d'autres nuisances éventuelles. **Sans objet.**
- Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel : **Le projet ne modifiera en rien le relief du sol mis à part l'excavation relative aux futures constructions (fondation, cave, vide-ventilé) et l'aplanissement des espaces de cour ouverte.**
- Boisement et/ou déboisement : **Le projet ne nécessitera pas d'action de déboisement.**
- Nombre d'emplacements de parkings : **Le nombre d'emplacements de stationnement par habitation avoisine les 2 à 3 places.**
- Impact sur la nature : **Renforcement de la biodiversité et de l'habitat des petits rongeurs et oiseaux par la plantation de haies vives d'essences indigènes.**
- Construction ou aménagement de voirie : **La voirie Rue du Mersan est suffisamment équipée pour accueillir le projet.**
- Epuration individuelle : **Zone d'assainissement collectif au PASH avec station d'épuration existante.**

Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures

Imposition de concevoir des habitations performantes énergétiquement de manière à limiter l'impact sur l'environnement.
Renforcement du maillage écologique par l'obligation de planter des haies vives d'essences feuillues indigènes comme clôture.

Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs de l'environnement

- les rejets dans l'atmosphère: **Mise en œuvre de dispositif de chauffage performant, limitation des pertes énergétiques au niveau de l'enveloppe du bâtiment et optimisation des apports solaires.**
- les rejets dans les eaux: **Réutilisation possible des eaux de pluies à des fins domestiques + égouttage séparatif.**
- les déchets de production: **Evacuation des déchets de production via les filiales de tri légales.**
- les odeurs: **Sans objet.**
- le bruit: **Sans objet.**
- la circulation: **Sans objet.**
- l'impact sur le patrimoine naturel: **Recours obligatoire pour les plantations à des essences indigènes.**
- l'impact paysager: **Mise en œuvre de matériaux de parement de tonalités respectueux de la typologie locale de manière à s'intégrer au paysage et ne pas former point d'appel visuel.**

A ROUVROY, le

Madame Carmen RAMLOT,
Bourgmestre

Mme Charlotte LEONARD,
Directrice générale

CAHIER DE L'ANALYSE

4. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le village d'Haroncourt fait partie de l'entité de la commune de Rouvroy. Il est situé non loin de la frontière française, le premier village français (Ecouviez) se situant en effet à environ 3 kilomètres. Haroncourt et Rouvroy, de part leur proximité (200m), ne forment quasiment qu'une seule et même entité.

Haroncourt est situé à 5km au Sud-Sud-Est de la ville de Virton. Le village est assez éloigné du grand axe de communication qu'est la E411.

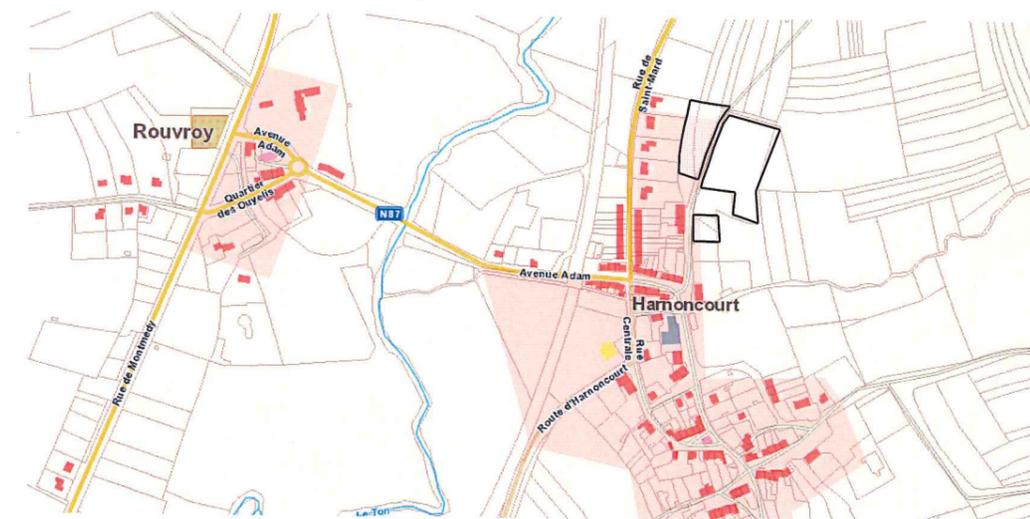
Projet	Caractéristique
Région	 Région Wallonne
Province	 Province du Luxembourg
Commune	Commune de Rouvroy
Arrondissement	Virton
Village	Haroncourt



18



Les terrains se trouvent de part et d'autre de la Rue du Mersan au Nord du centre villageois d'Haroncourt, à l'Ouest de Rouvroy.



19

5. MOBILITÉ ET SERVICES

En matière de mobilité douce et services :

Haroncourt s'inscrit dans un contexte socio-économico-culturel assez pauvre. En effet, le village ne comporte aucun commerce. Il possède néanmoins une école et une bibliothèque. Il faut également signaler que le futur centre sportif et culturel de la commune est en construction à proximité de l'école.

Il faut parcourir 5km afin de pouvoir se rendre à Virton. Cette ville dispose de nombreux services, équipements communautaires, écoles, commerces, ...

Les déplacements acceptables à pied de (+/- 1500m) permettent de rejoindre facilement les villages de Lamorteau (boulangerie, école) et Rouvroy. Virton est accessible à vélo via le réseau RaVel (5,5Km).

Ces deux modes de déplacement permettent également la réalisation de belles balades.

Rouvroy dispose d'une église.

En matière de mobilité alternative, il existe :

- Les **transports en commun** (TEC) avec les lignes 155a (Virton - St Mard - Lamorteau - Montmédy, à raison de 4 à 5 départs par jour) et 155a/2 (Torgny - Dampicourt - St Mard, à raison de +/- 4 départs par jour).

Les horaires des bus sont organisés de manière à répondre au besoin scolaire. En effet, en dehors des jours ouvrables et du matin (+/- 8h) et du soir (+/- 16h) très peu de bus circulent.

- La gare la plus proche se situe à Virton et est à +/- 4km du site d'étude. Celle-ci est située sur la ligne Athus-Libramont. Elle permet de rejoindre des gares plus importantes comme celles de Libramont ou d'Arlon en moins d'une heure.



Depuis la gare d'Arlon, il est possible de rejoindre notamment et de manière directe les villes de Namur, Libramont, Neufchâteau ou Luxembourg à raison de minimum un train toutes les heures. En heures de pointe, la fréquence des trains est pratiquement doublée.

En matière de mobilité automobile :

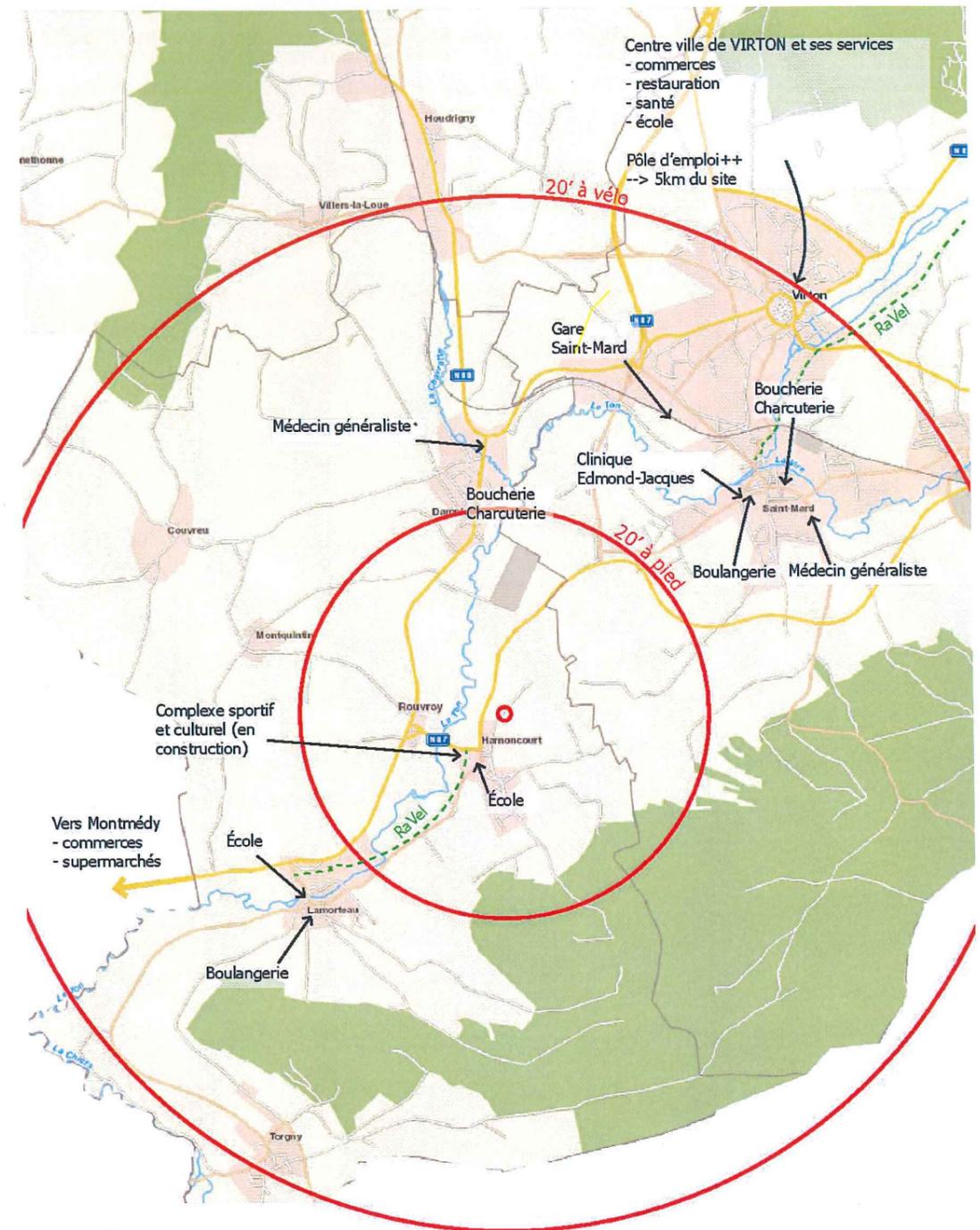
- 67 minutes en voiture hors heure de pointe permettent d'accéder au centre ville de Luxembourg regorgeant de nombreux emplois (+/- 59km).

- 16 minutes en voiture permettent d'accéder à Montmédy (France) et ses quelques commerces (boucherie, boulangerie, supermarché, station essence, ...) (+/- 11km).

- 36 minutes en voiture permettent d'accéder au centre ville d'Arlon, chef lieu de l'entité, qui comporte toute une série de commerces, services et équipements (+/- 39km).

- 101 minutes en voiture permettent d'accéder au centre ville de Namur et 41 minutes pour le centre ville de Neufchâteau.

L'automobile reste le mode principal de déplacement des habitants d'Harnoncourt, que ce soit pour faire leurs courses ou pour aller travailler et ainsi accéder aux divers pôles.



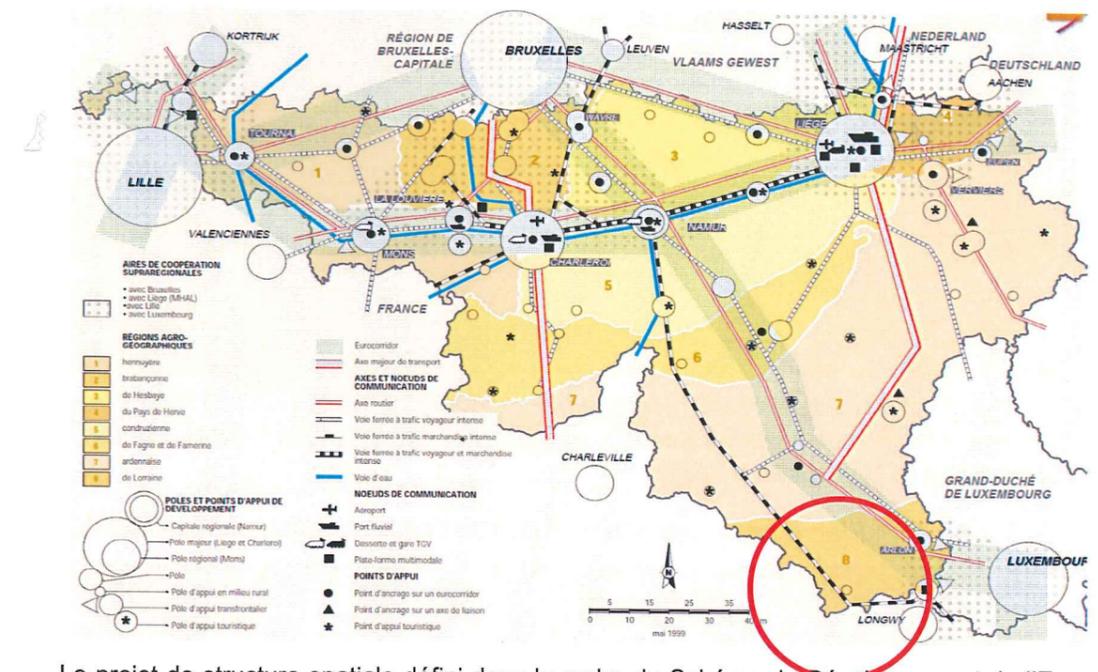
6.2.2. Echelle communale

Outils	Réponse du projet aux éléments à considérer
Schéma de Structure Communal (SSC)	Cet outil n'existe pas sur la Commune
Commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM)	Cet outil n'existe pas sur la Commune
Règlement communal d'Urbanisme (RCU)	Inexistant sur la zone d'étude
Plan communal de mobilité (PCM)	Inexistant sur la zone d'étude.
Plan particulier d'aménagement (PPA)	Inexistant sur la zone d'étude.
Plan Communal d'Aménagement (PCA)	Inexistant sur la zone d'étude.
Plan Communal de Développement Nature (PCDN)	Outil inexistant sur la Commune
Programme Communal de Développement Rural (PCDR)	Outil inexistant sur la Commune
Plan d'ancrage communal	Sans objet
Rapport Urbanistique et environnemental (RUE)	Inexistant sur la zone d'étude.
Zone Protégée en matière d'Urbanisme (ZPU)	Inexistant sur la zone d'étude.
Permis de lotir	Inexistant sur la zone d'étude. Permis de lotir « Administration communale de Rouvroy, propriétaire et mandatée par M. Didier Capoen » périmé.
Statut juridique des voiries	Rue du Mersan - Voirie Communale
Atlas des chemins vicinaux	Rue du Mersan non repris à l'atlas
Servitude	Existante à abandonner et à recréer
Atlas des cours d'eau	Néant

24

6.2.2.1. Schéma de développement de l'espace rural (SDER)

SDER - Source : Région Wallonne – sder.wallonie.be

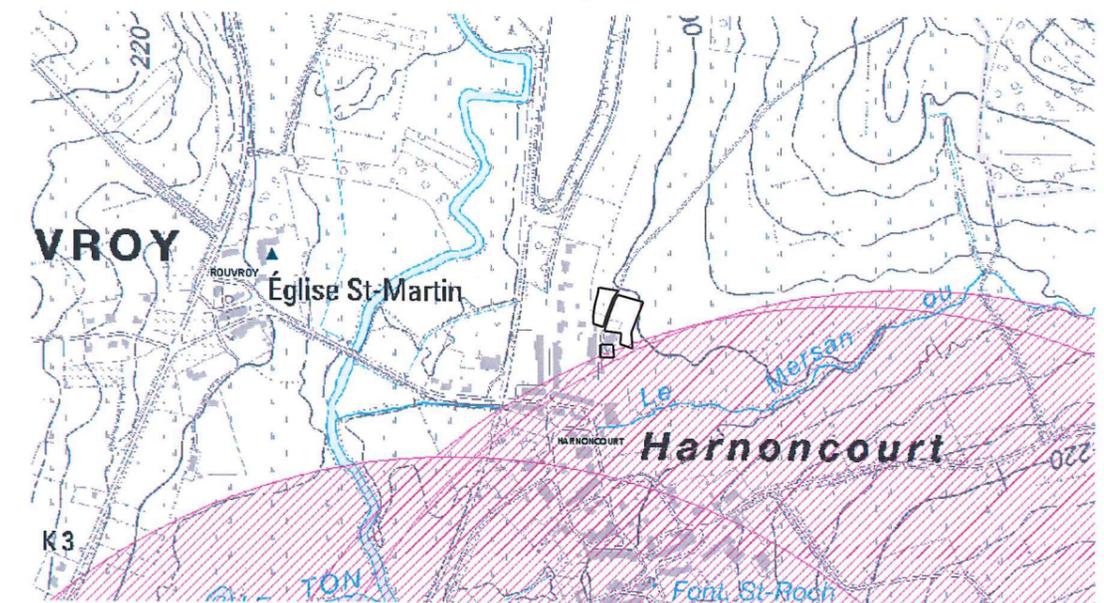


Le projet de structure spatiale défini dans le cadre du Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) reprend Virton comme pôle d'appui en milieu rural.

Le SDER précise : En plus des rôles qu'ils ont à jouer sur le plan régional, un certain nombre de pôles occupe une position qui leur permet de tirer parti d'une dynamique de développement transfrontalière. C'est le cas par exemple de Liège, de Tournai, de Mouscron, de Mons, d'Arlon, de Verviers et d'Eupen. Ces pôles poursuivront le dialogue pour rechercher des complémentarités avec les villes étrangères proches et mener des projets en commun permettant d'en retirer des enrichissements mutuels.

25

6.2.2.2. Zone de prévention de captage.



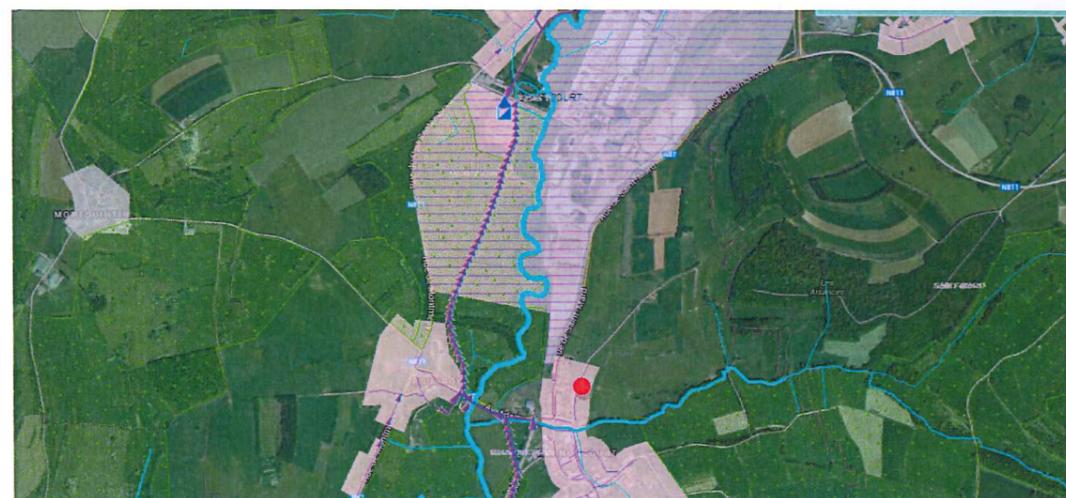
Le site est situé en partie en zone de prévention de captage forfaitaire éloignée de type IIb.

6.2.2.3. **Natura 2000**



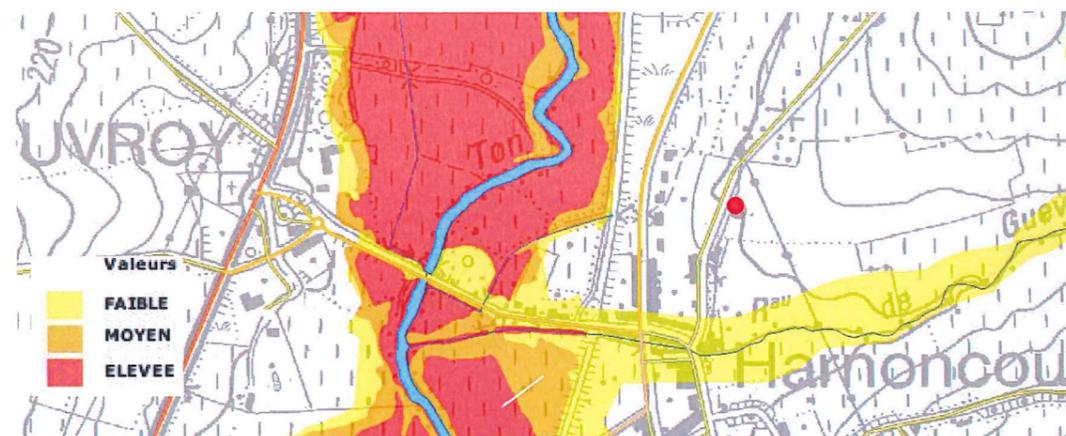
Le bien n'est repris dans aucun périmètre Natura 2000 et se situe à environ 250 mètres du site Natura 2000 le plus proche à savoir le site Natura 2000 BE34066 " Vallée du Ton et Côte bajocienne de Montquintin à Ruette.

6.2.2.4. **Plan d'assainissement du Sous-bassin hydrologique (PASH).**



Le périmètre d'étude est classé au PASH en zone d'assainissement collectif avec station d'épuration existante au Nord-Ouest du site d'étude.

6.2.2.5. **Zone d'aléa d'inondation**



Le périmètre d'étude n'est pas repris dans aucun périmètre d'aléa d'inondation faible.

6.2.2.6. **Permis de lotir**



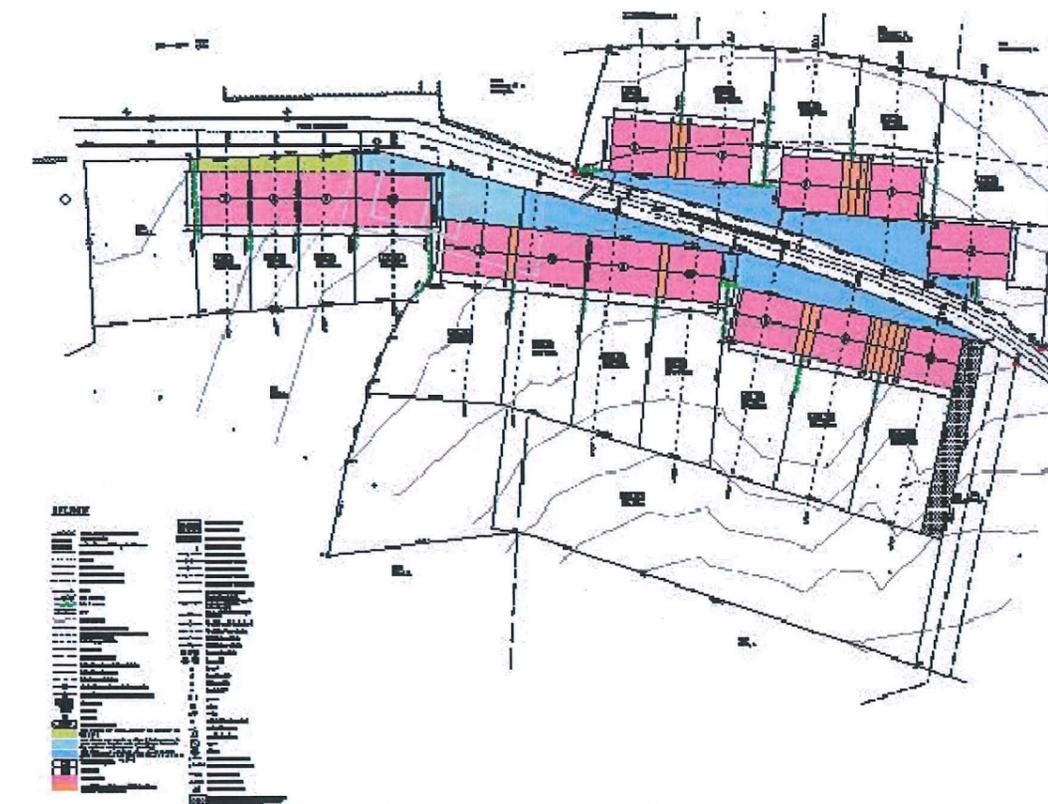
Le site d'étude est couvert par un permis de lotir périmé (1)

Il est également bordé par un permis de lotir non périmé (2)

1. Permis de lotir « Administration communale Harnoncourt » approuvé en date du 17.06.06

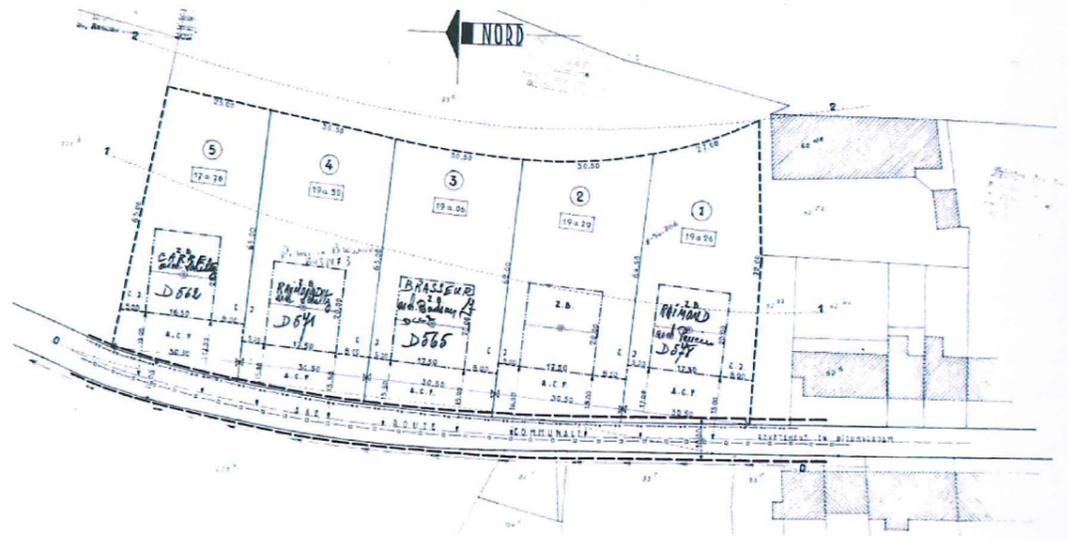
Code unique : 85047-LTS-0043-00

Ce permis est périmé car il n'y a pas eu de session de la voirie dans le domaine public.



Les hauteurs sous corniches étaient comprises entre 4,20m et 5,20m et les pentes de toitures entre 30° et 35°.

2. Permis de lotir « Administration communale Harnoncourt » approuvé en date du 24.01.69
Code DGATLP : 10/085/100/L3



Caractéristiques :

- Constructions établies en isolé;
- Hauteur sous corniche de 4.5m;
- Toiture : à deux versants;
tuiles rouges naturelles ;
de pentes comprises entre 25° et 35°;
- Matériaux : pierre de pays de carrières régionales ;
tout autre matériau recouvert d'un enduit de ton blanc cassé de jaune ;
- Encadrements de baies obligatoires ;

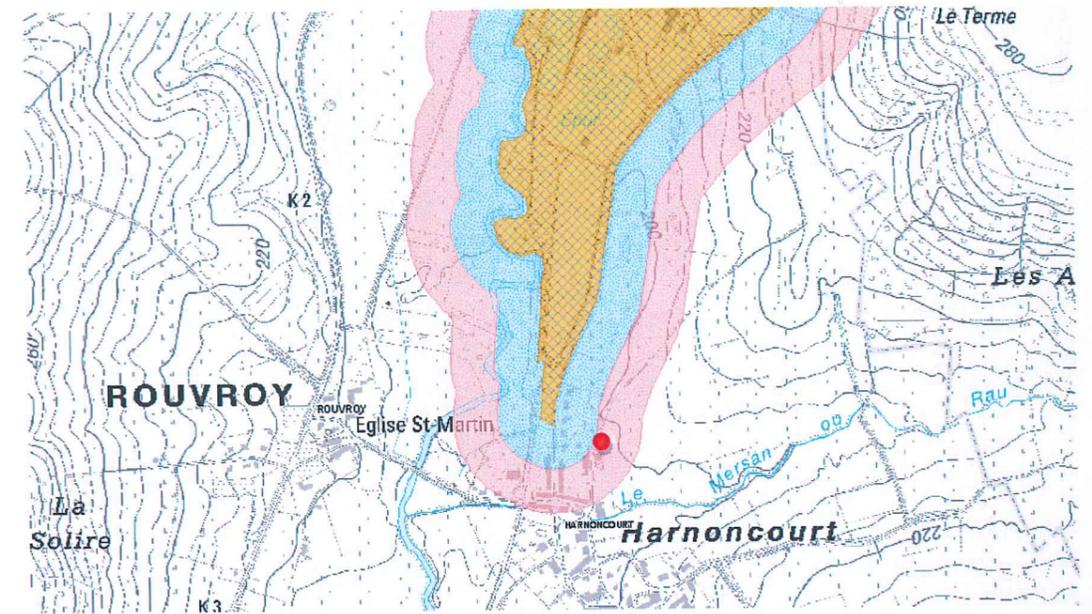
6.2.2.7. Atlas des cours d'eau

Le bien est situé au Nord du ruisseau "Le Mersan" de 2^{ème} catégorie et à l'Est du Ton de 1^{ère} catégorie.



6.2.2.8. Site SEVESO

Le périmètre d'étude se trouve à proximité d'un site SEVESO (usine Burgo). Il se trouve en zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E6 et sur une distance de 200m autour du site SEVESO et en zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E5 et sur une distance de 100m autour du site SEVESO.



6.2.2.9. Atlas des chemins vicinaux

La Rue de Mersan n'est pas reprise à l'atlas des chemins vicinaux.

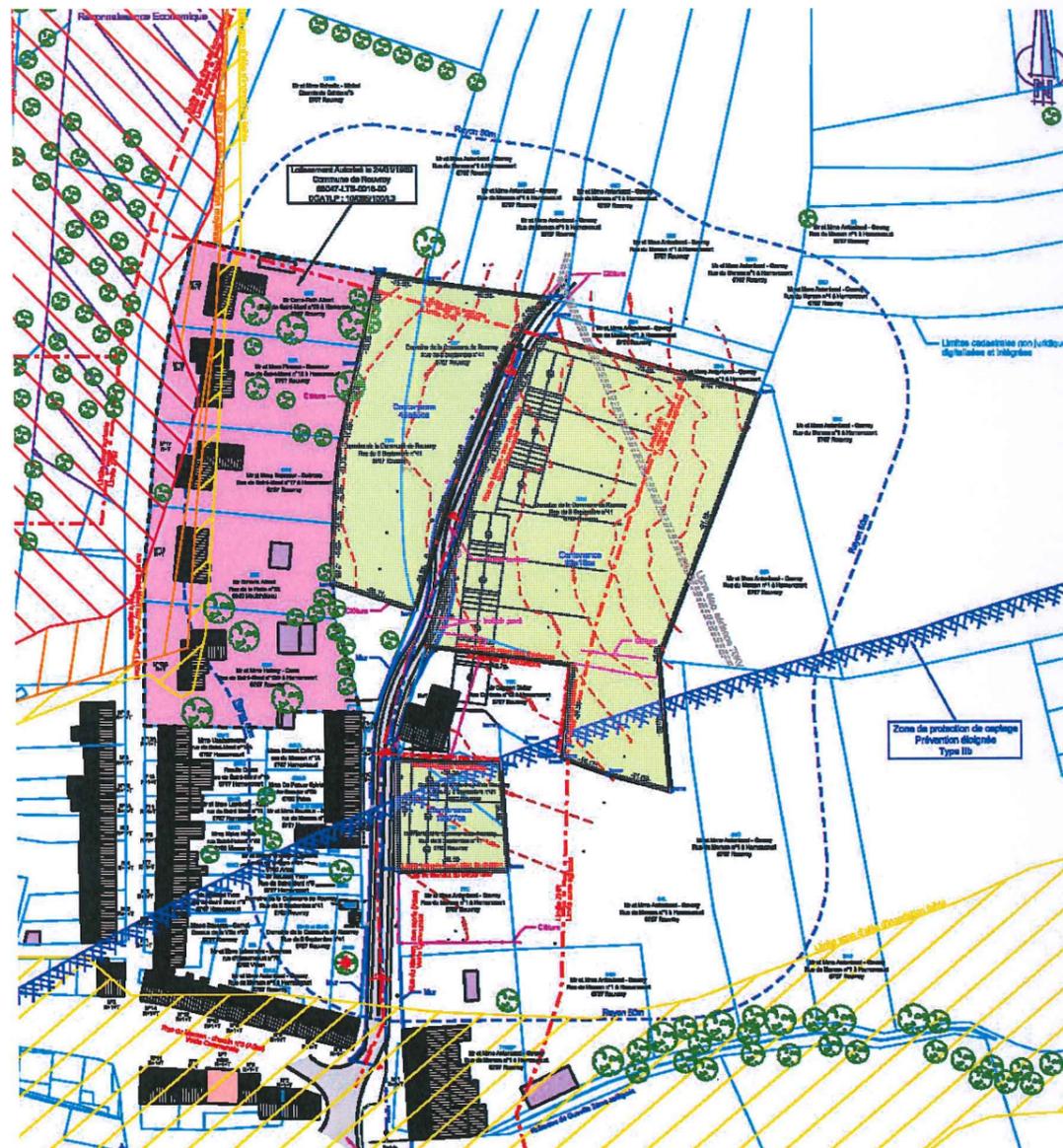


7. CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER.

Afin d'étayer le texte et les photographies présentés ci-après, nous vous invitons à prendre la carte « Contexte urbanistique et paysager. ».

7.1. CARTE DU CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER

Voir plan à l'échelle en annexe



7.2. AFFECTATION - FONCTION

En terme d'affectation, le village d'Harnoncourt comporte essentiellement de l'habitat mais également des exploitations agricoles, une école, ...

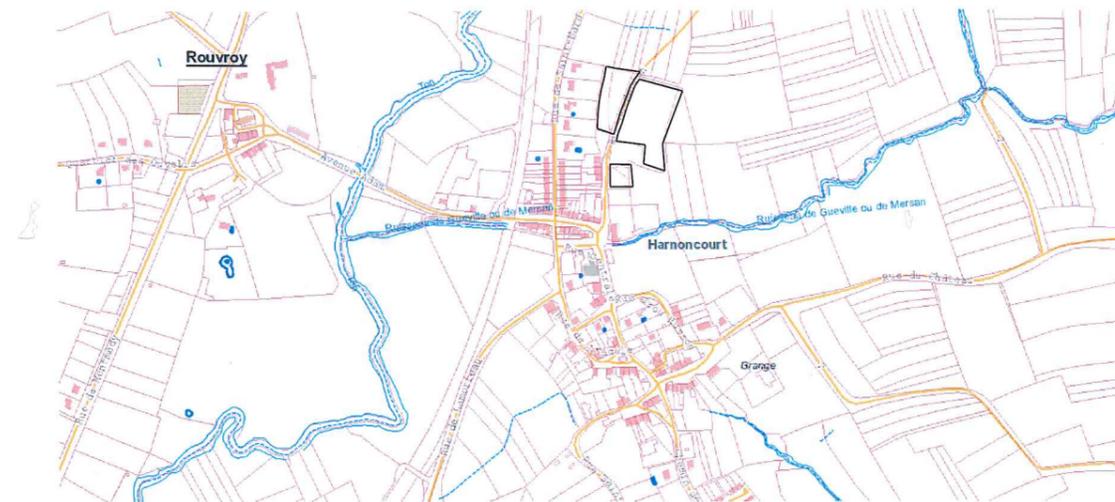
Le village d'Harnoncourt est déshérité en matière de commerces et de services.

Il est à noter que le village compte une école maternelle et primaire.

Les étudiants du secondaire n'ont d'autre alternative que de se déplacer à Virton, Arlon, Habay.

Le site quant à lui est actuellement à usage de prairies.

30



7.3. DENSITÉ

Le centre villageois d'Harnoncourt présente une densité brute assez élevée comprise entre 26 et 30 logements/hectare. Le lotissement Rue de St Mard, à hauteur du site de projet présente une densité brute de 5 logements/hectare. .

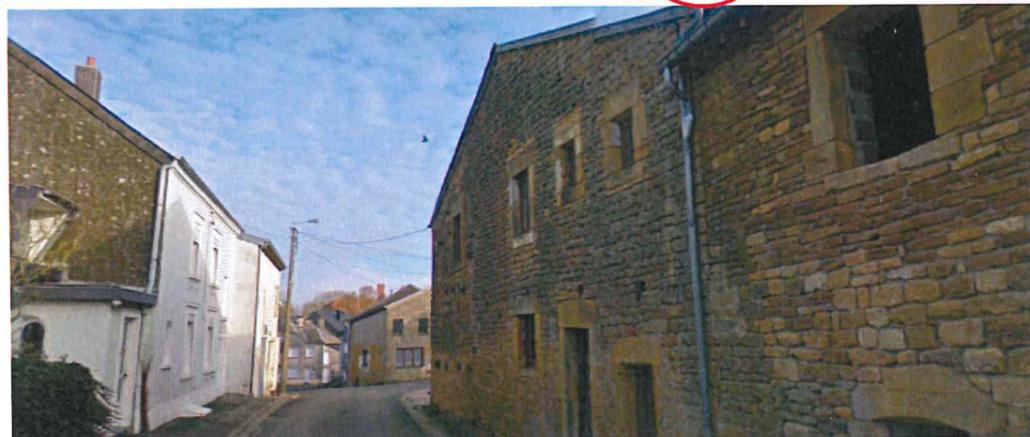
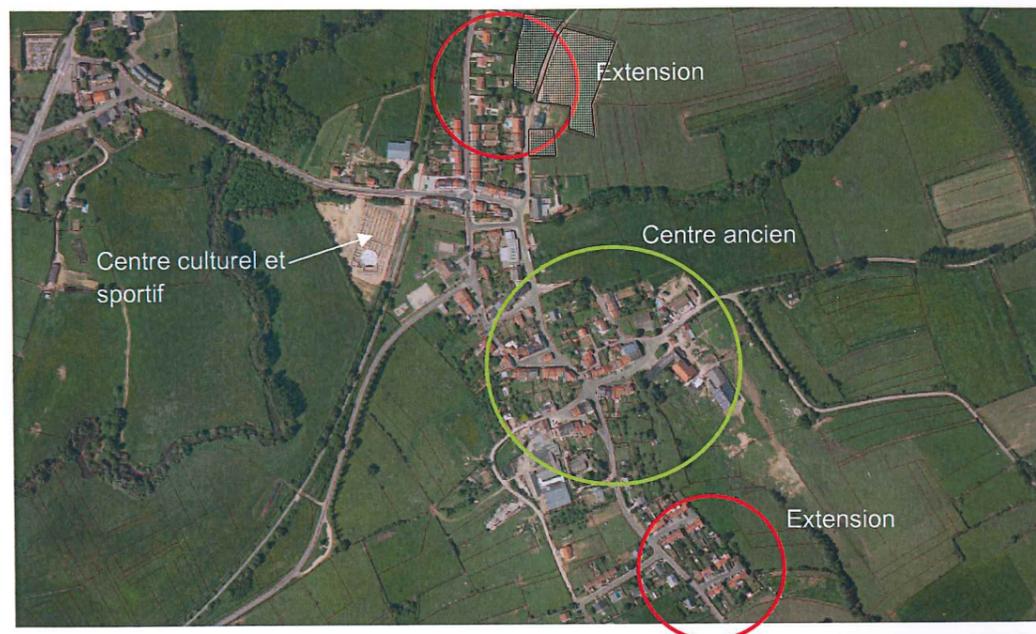


31

Cette différence de densité s'explique par le fait que le centre villageois compte des bâtiments anciens, essentiellement mitoyens. Les nouveaux lotissements sont moins denses car ils présentent des villas isolées au milieu d'un jardin d'agrément.

Le village s'est peu étendu au fil des ans. On remarque deux lotissements aux extrémités de la localité.

Le nouveau centre culturel et sportif est en construction à l'Ouest du centre villageois.



Bâti ancien imposant et mitoyen - Rue Saint Roch



Bâti plus récent, rues plus aérées, villas isolées - Rue de Saint Mard

Dès lors, au vu des atouts et contraintes de l'entité d'Harnoncourt et de son statut rural, on peut prévoir une densité de +/-10 à 14 logements à l'hectare. Cette densité possible s'inscrit dans la continuité des densités observées sur l'ensemble du village tout en permettant de répondre au besoin constant de logements sur la région.

7.4. DESCRIPTION DU CADRE BÂTI

7.4.1. Description du cadre bâti général.

La plupart des villages de Lorraine sont des villages de vallée et ont été implantés de manière rationnelle par nos ancêtres.

Ils s'adaptèrent aux conditions locales utilisant au mieux les matériaux disponibles sur place, évitant les sommets battus par les vents à moins qu'ils n'y fussent contraints. Ils évitèrent les fonds de vallées inondables n'y laissant, par nécessité, que les seuls moulins à eau. D'une manière générale, l'eau est vitale. Les habitants s'installaient à chaque fois près d'une source d'eau ou d'un cours d'eau. Les villages se sont soit allongés à partir de ces sources ou s'y sont concentrés. Si la rivière est proche, ils s'appuient sur elle et sur le moulin. (Claude Feltz, Paysage du territoire communal d'Attert et La Lorraine villages/paysage, 1983)

On peut étudier la structure bâtie villageoise selon une analyse temporelle des bâtiments.

On parle de période traditionnelle pour la période avant 1850.

Sur la carte de Ferraris (1777) le village d'Harnoncourt est déjà présent. Cela nous permet d'affirmer qu'une partie des constructions actuelles datent de cette époque.

Sur la carte, le site du projet ne comporte aucune construction et est couvert d'une prairie. Il n'y a également aucune construction le long des voiries d'accès au centre villageois.



Carte Ferraris (1777).

La partie la plus ancienne du village est dominée par la présence de fermes aux dimensions modestes. Ces bâtiments traditionnels sont d'une forme simple et rectangulaire. Souvent tricellulaires (logis, étable, grange...), la profondeur des bâtiments sont toujours similaires. De même, leur hauteur est souvent de deux niveaux entiers sous corniche. Ils sont coiffés de toitures qui participent également à cette simplicité et dont les caractéristiques donnent une uniformité aux ensembles bâtis.

Elles sont sans lucarne, à deux versants de même longueur et inclinés de 33 à 38°. Elles ne présentent pas de débordement par rapport aux murs gouttereaux. Des corniches en bois

mouluré viennent juste souligner les toitures. En fonction de la localisation des bâtiments (isolés, en fin de mitoyenneté) ou de leur morphologie (volumétrie plus importante dans un ensemble bâti), des croupes ou croupettes terminent parfois les extrémités de ces toitures. Les volumes secondaires sont habituellement conçus en appentis et s'articulent aux pignons.



Rue du Mersan, deux niveaux d'ouverture, volume en appentis, toiture en ardoise à croupettes, corniche moulurée, murs en moellons de pierre naturelle.

Les bâtiments sont généralement implantés parallèlement à la voirie. Ponctuellement, un volume, souvent secondaire et à vocation agricole, peut être articulé perpendiculairement à la rue. Les pignons ne présentent que peu d'ouvertures. Pignons et murs de liaison sont établis sur l'alignement et délimitent l'espace-rue.



Rue Saint-Roch exemple d'exploitation agricole où le pignon est établi sur ou à proximité de l'alignement.

Des usoirs séparent les façades de la rue. Ces espaces ouverts, autrefois à vocation agricole, sont aujourd'hui utilisés pour le stationnement et des aménagements décoratifs ou d'agrément. Les devant-de-porte sont généralement ouverts, aménagés avec simplicité et minéralisés.

Le centre originel du village présente un relief relativement calme. Le tracé organique des rues associé à des constructions homogènes confère une belle variété de perspectives au village.



Vue de la Rue du Mersan.



Vue de la Rue de l'Ecole.

Les accès aux bâtiments se situent généralement au niveau des cours ouvertes lesquelles prennent en référence le niveau de la voirie. Les différences de niveau sont habituellement gommées par :

- Le remaniement du relief sur le devant de porte ;
- La création de muret de soutènement ;
- La réalisation de deux, trois marches pour souligner et faciliter l'accès au corps de logis.



Escalier Rue de l'Ecole.

Les bâtiments sont construits avec les matériaux qui se présentent localement. Ce sont dès lors des moellons de calcaire gréseux qui sont utilisés en appareillage grossier. Les matériaux de maçonnerie étant de piètre qualité tant physique qu'esthétique, ceux-ci sont badigeonnés d'un enduit d'une couleur claire à base originellement de chaux et de sable. Les matériaux utilisés ne peuvent plus être que devinés sous cet enduit protecteur. C'est la couleur du sable utilisé qui donne sa teinte à l'enduit utilisé. Avec l'emploi progressif et plus tardif du ciment, des teintes plus foncées (gris/brun) sont apparues dans les façades.

Le calcaire bajocien est quant à lui utilisé pour souligner les encadrements des baies, parfois les chaînages d'angle, tantôt laissés dans leur teinte naturelle tantôt colorés différemment de la façade afin de mettre en valeur ces éléments architecturaux. Les toitures sont traditionnellement réalisées en ardoises naturelles de teintes grises. On retrouve également des tuiles de teintes rougeâtres dans le centre ancien.



Anciennes fermes, rue du Mersan mélange d'enduit et de pierres locales. L'usoir a été entièrement privaté. Encadrements des baies réalisées en pierre.

Aujourd'hui, ces constructions ont bien souvent perdu leurs fonctions agricoles et ont été transformées en résidences. On observe dès lors des modifications évidentes sur les bâtiments (porte de grange transformée en baie vitrée, toiture refaite, enduit retiré,...)



Ancienne ferme modifiée pour en faire une résidence Rue Saint Roch

Après 1950, le village s'est légèrement étendu. On remarque deux lotissements aux extrémités du village dont un à proximité immédiate du site d'étude.

Ce dernier présente des constructions ayant un impact paysager important. Elles se distinguent de l'habitat traditionnel par leur mode d'implantation (constructions dispersées sur des grandes parcelles, en recul de la voirie) et leur typologie (gabarit réduit, emprise sol limitée, ...).



Rue de Saint Mard - Habitat dispersé d'après 1960

Le lotissement au Sud du village tend à respecter le caractère du bâti ancien dans le principe d'implantation et de simplicité volumétrique mais s'en éloigne dans la richesse architecturale. En effet, le principe de répétition des cellules concourt à la création d'un ensemble bâti visuellement pauvre.



Chemin des Roses - Habitat récent mitoyen

Ces bâtiments se caractérisent par l'apparition de matériaux "industriels" comme la brique pour les murs, le zinc pour les gouttières ou la pierre venant de carrières exploitées de manière industrielle pour les encadrements de portes ou de fenêtres.

La mise en œuvre des matériaux est également souvent industrialisée (préfabriqué).

7.4.2. Description des abords immédiats du site (bâti – non bâti).

La Rue du Mersan, aux abords du site, ne présente aucune construction mis à part un bâtiment agricole sur la parcelle 79K. Celui-ci sert de dépôt de matériel et d'étable.



La Rue du Mersan a été entièrement refaite dans le cadre du lotissement « Administration communale de Rouvroy, propriétaire et mandatée par M. Didier Capoen » périmé. Elle est donc parfaitement équipée. Elle dessert de part et d'autre des prairies.



Le début de la Rue du Mersan présente des constructions traditionnelles. Il s'agit d'anciennes fermes.



Comme on peut le voir, le site ne s'inscrit pas directement en rapport avec une structure bâtie. Toutefois, sa localisation tend à l'inscrire en extension du bâti traditionnel du centre historique d'Harnoncourt

7.5. DESCRIPTION DES ESPACES PUBLICS

Le village d'Harnoncourt ne dispose pas d'espace public. Ici, ce sont les zones de recul (anciens usoirs) qui jouent le rôle de seuls lieux de rencontre dans le tissu existant.

En effet, le cœur historique du village est dense, implanté sur l'alignement et pallié à l'absence d'espaces publics du type place par un jeu de décrochements et de zones de recul visuellement intégrées à la voirie, donnant tout son sens à l'espace rue.

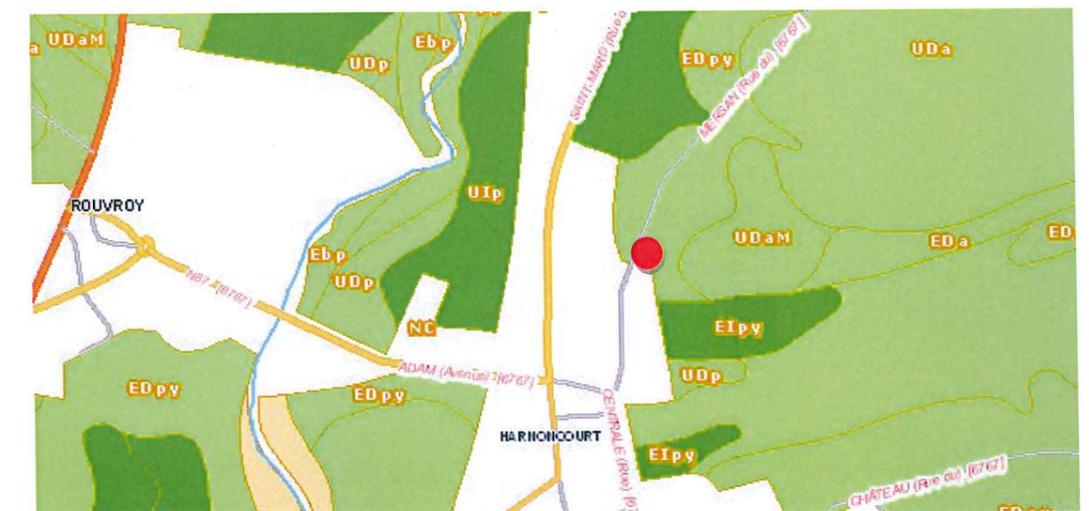


7.6. DESCRIPTION DU CADRE NON BÂTI

Le périmètre d'étude est occupé de pâtures sans intérêt biologique particulier et d'arbres fruitiers qui constituent un verger.

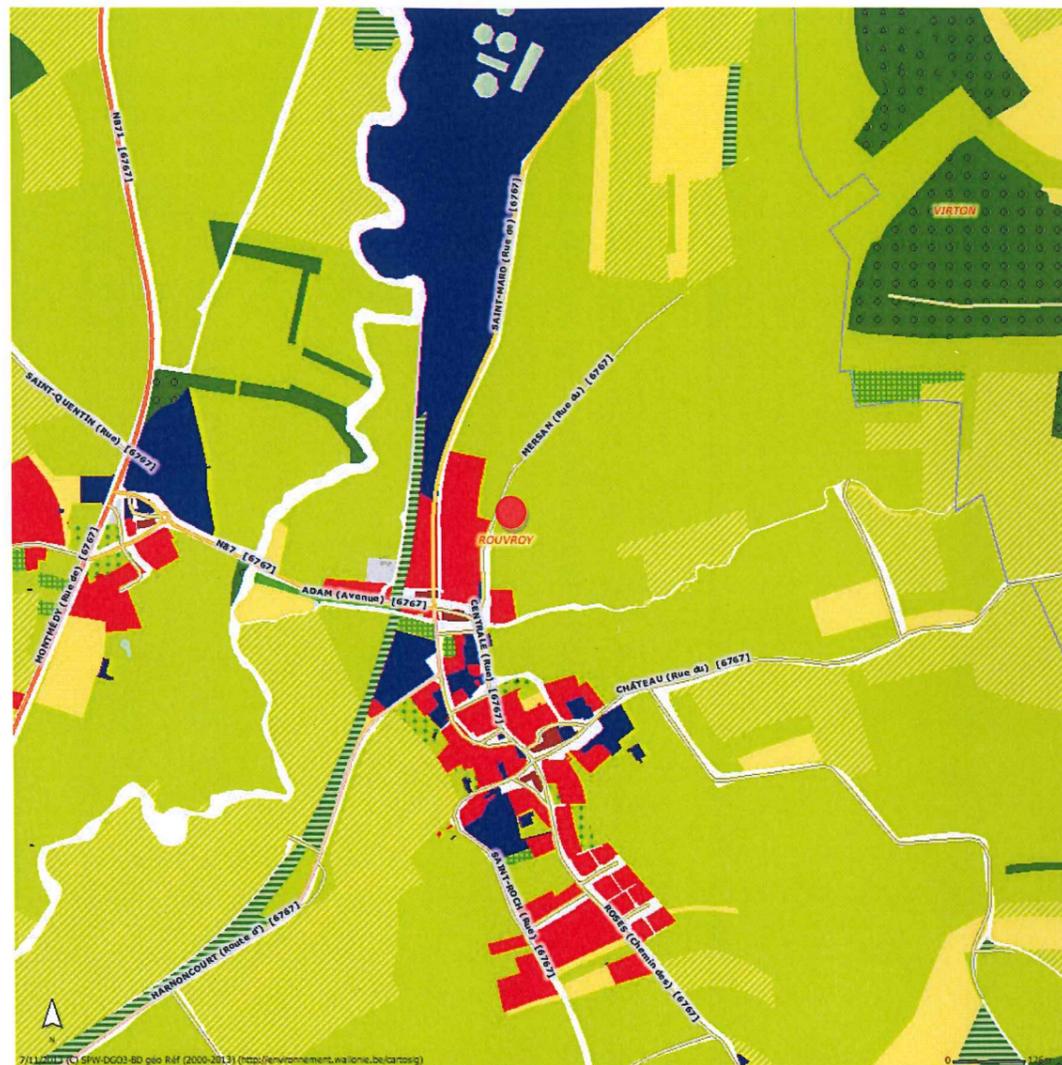
7.6.1. Nature des sols

Le bien se caractérise par des sols argileux à drainage naturel favorable ou imparfait.



7.6.2. Occupation du sol

Le périmètre d'étude est occupé par la classe d'occupation "prairie permanente" à la carte d'occupation des sols de Wallonie. C'est la classe "ilots urbains et tissu bâti" qui domine largement le village d'Harnoncourt.



Carte d'Occupation du Sol de Wallonie (Niveau 3)

Non cadastré	Equipements sportifs et de loisirs de plein air	Pelouses et pâturages naturels
Ilots urbains continus denses	Autres terrains artificialisés	Landes et broussailles
Ilots urbains et tissu bâti	Terres arables	Forêts et végétation arbustive en mutation
Espaces d'activité économique, de service et d'équipement communautaire	Vergers productifs	Terrils recolonisés
Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés	Prairies permanentes	Marais intérieurs
Zones portuaires	Prairies temporaires	Tourbières
Aéroports et aérodromes	Friches agricoles	Cours et voies d'eau
Extraction de matériaux	Forêts	Plans d'eau
Décharges	Forêts de feuillus	Non classé
Friches, ruines, bâtiments abandonnés	Forêts de conifères	
Espaces verts urbains	Forêts mélangées	

7.6.3. Relief

Comme le montre les courbes de niveau dans la zone, tous les mètres, le terrain propose un pendage Est - Ouest.

Le site présente une pente d'environ 2 % pour la zone à l'Ouest de la voirie et une pente d'environ 5% pour la zone à l'Est. Par cet axe de pente, les eaux de ruissellement sont tout naturellement orientées vers la voirie puis vers les égouts (égouttage séparatif) et enfin vers le ruisseau de Guéville



7.6.4. Végétation

Le site est actuellement occupé par des prairies. Aux abords et dans le site, on ne recense aucun arbre ou haie remarquable au sens du CWATUPE.



Photos du site depuis la rue du Mersan



Vue aérienne du site d'étude

7.6.5. Vue paysagère non réglementaire

Le site de l'étude est situé au milieu de prairies ce qui peut offrir des fenêtres de vue dans sa direction. Néanmoins, depuis les voiries d'accès au village, il est très difficile d'observer le périmètre du projet. Celui-ci est encadré par des massifs végétaux liés aux différents ruisseaux passant à proximité. Les vues sont également limitées par la trame bâtie à l'Ouest et au Sud du site.



Le site présente des vues vers l'usine Burgo qui ne sont pas très intéressantes paysagèrement parlant.



7.7. DISPOSITIFS TECHNIQUES

7.7.1. Voirie desservant le site.

7.7.1.1. Réseau à grand gabarit et réseau interurbain



La commune de Rouvroly est assez loin de l'axe routier majeur qu'est la E411. Il faut signaler la N87 reliant Harnoncourt (Rue de Saint Mard) à Aubange. La N88 permet de rejoindre Florenville. Enfin, à partir de Virton, la N82 en passant par Saint Léger permet d'atteindre Arlon. La N871 fait la liaison avec la France.

7.7.1.2. Réseau local

En ce qui concerne le réseau routier local, il convient de mentionner la Route d'Harnoncourt permettant de rejoindre le village de Lamorteau.

L'Avenue Adam fait la liaison avec Rouvroly.



7.7.2. Equipements

La Rue du Mersan à hauteur du projet a entièrement été refaite dans le cadre du permis de lotir « Administration communale de Rouvroy, propriétaire et mandatée par M. Didier Capoen » périmé. Il s'agit d'une voirie en hydrocarboné avec filet d'eau central et trottoir des deux côtés. Elle se termine en "cul de sac" et devient un chemin de terre.

Elle est donc parfaitement équipée.

Pour le réseau d'égouttage, il s'agit d'un réseau séparatif à chambres doubles. Le réseau d'eaux claires est de diamètre 315mm en PVC et le réseau d'eaux sales est de diamètre 400mm en PVC également.

Le réseau électrique est enterré et il existe une cabine en début de voirie. La rue est également équipée en eau. C'est un réseau de diamètre 90mm en PVC.

Enfin, la voirie est équipée de lampadaires.

CONCLUSION

Réseau d'eau	90mm PVC
Réseau d'égouttage	Eaux sales : 400mm PVC Eaux claires : 315mm PVC
Réseau d'électricité	Réseau enterré

7.7.3. Gestion des déchets

Les déchets doivent être triés selon les fractions suivantes : la fraction organique, la fraction résiduelle, les papiers/cartons recyclables et les déchets acceptés au parc à conteneurs (Rue Sainte-Anne Dampicourt).

La collecte s'effectue comme suit :

- la collecte sélective en porte-à-porte des papiers-cartons (6X par an),
- la collecte sélective en porte-à-porte de la fraction organique et de la fraction résiduelle par sac (1 x par semaine).
- la collecte en porte-à-porte des encombrants non valorisables (2x par an sur inscription).
- la collecte par le réseau intercommunal des parcs à conteneurs (aux heures d'ouvertures),
- la collecte par les poubelles publiques.

L'ensemble des déchets suivants sont acceptés aux parcs à conteneurs :

<ul style="list-style-type: none"> les papiers et cartons les bouteilles et flacons en plastique (PET - PEHD - PP - PVC) les emballages en verre les bouchons en liège les bouchons en plastique les cartons à boissons les emballages métalliques les films et sachets plastiques les vêtements en bon état les pneus les déchets de jardins les déchets électriques et électroniques 	<ul style="list-style-type: none"> les déchets dangereux et toxiques des ménages les piles et batteries les déchets inertes les métaux les bois les encombrants non recyclables la frigolite les huiles et graisses végétales les huiles minérales les cartouches d'encre et de toners les pots de fleurs en plastique les tuyaux rigides en PVC les DVD et CD le verre plat
--	--

8. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Situation des prises de vues



Rue du Mersan - Chemin de terre



Rue du Mersan - Prairies



Rue du Mersan - Vue vers l'usine Burgo



Rue du Mersan - Filet d'eau en voirie



Rue du Mersan - Cabine électrique



Situation des prises de vues



Rue du Mersan



Début de la Rue du Mersan - Bâtiments traditionnels



Rue du Mersan - Entrepôt agricole



Rue du Mersan - Entrepôt agricole



Rue du Mersan - Prairies

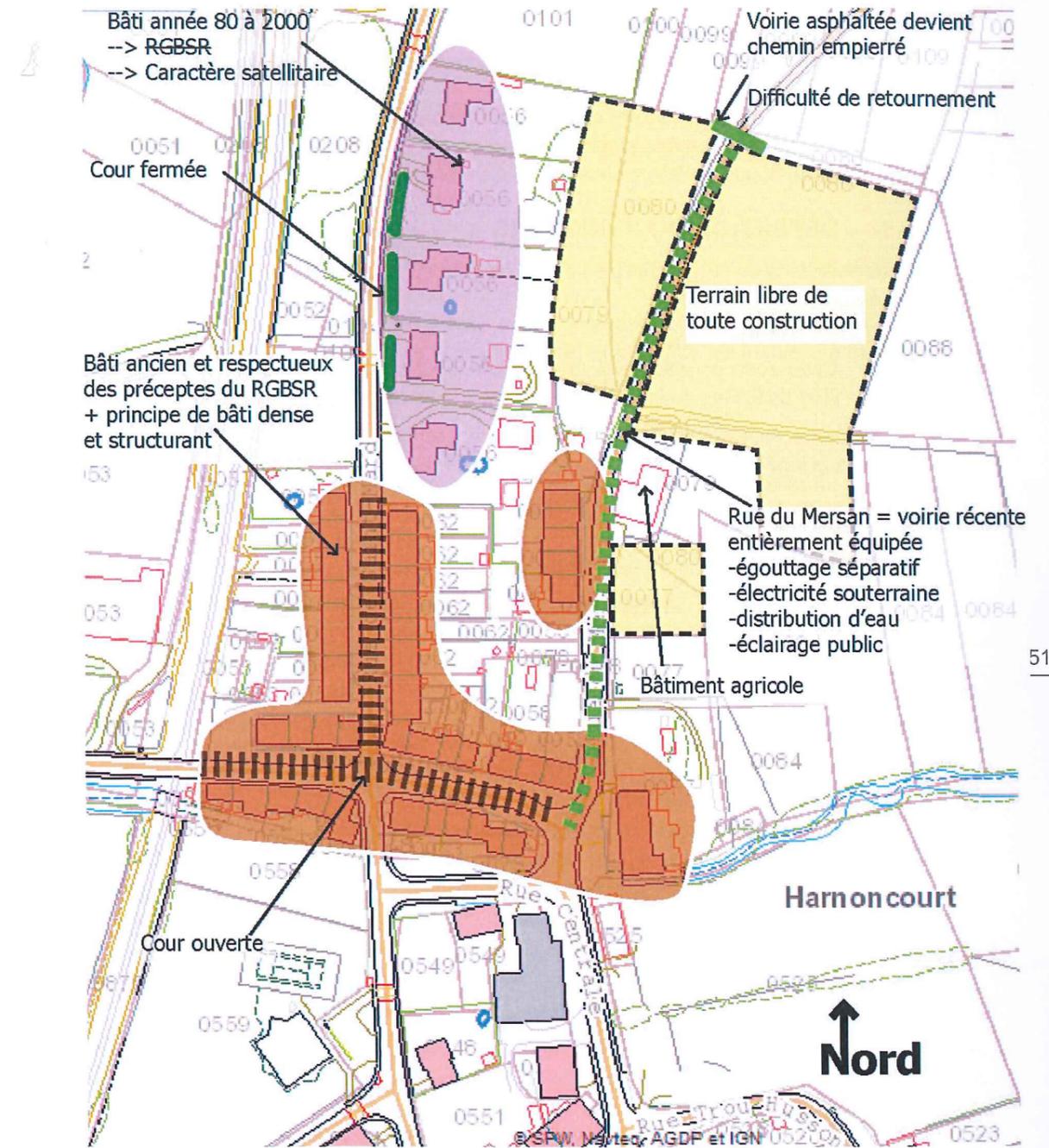
9. POTENTIALITÉS – CONTRAINTES - ENJEUX

9.1. MATRICE AFOM

	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Economie d'énergie et mesures environnementales	<p>Bien sis au PASH en zone d'épuration collective avec station d'épuration collective existante.</p> <p>Voirie équipée d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.</p>	<p>Bien sis en partie en zone de prévention de captage de type IIB.</p> <p>Bien sis en zone vulnérable Seveso</p> <p>Orientation du terrain peu propice au placement de panneaux solaires sur les constructions (toitures)</p> <p>Bien surplombé pour partie par une ligne électrique.</p> <p>Forte odeur de « chou » lié à l'activité industrielle de BURGO</p>	<p>Limitation des rejets d'eau par la réutilisation de l'eau de pluie à des fins sanitaires.</p> <p>Bonne épuration des eaux usées (station d'épuration collective)</p> <p>Renforcer la richesse biologique du site par la plantation d'essence indigène supplémentaire (arbre, haie vive, ...)</p> <p>Maintenir une gestion cohérente des eaux par l'imposition de présenter pour les futures constructions un réseau séparatif.</p>	<p>Renforcement de la pression humaine sur l'environnement.</p> <p>La plantation d'essences végétales inopportunes telles que les thuyas, les bambous, plantes invasives ...</p> <p>Risque de pollution des nappes phréatiques par les futures constructions (citerne à mazout, pesticide, ...).</p> <p>Nuisance électromagnétique lié à la ligne électrique.</p> <p>Nuisance olfactive liée à la présence de BURGO</p>
Transport et mobilité	<p>Site inscrit en rapport direct avec un domaine public existant (Rue du Mersan)</p> <p>Ravel traversant Harnoncourt</p> <p>Proximité de Virton (5km)</p> <p>Proximité avec un pôle d'emploi : BURGO</p>	<p>Proximité faible par rapport aux grands axes de communication ainsi qu'aux grands pôles générateurs d'emploi (Arlon, Luxembourg)</p> <p>Mode de déplacement alternatif restreint (peu de bus, pas de train).</p> <p>Rue du Mersan en "cul de sac"</p>	<p>Offrir du logement aux travailleurs de BURGO</p>	<p>Recours systématique à la voiture pour tous les déplacements sauf travail chez BURGO.</p> <p>Difficulté de retournement automobile (voirie en « cul-de-sac : chemin agricole)</p>
Infrastructures et réseaux techniques	<p>Rue du Mersan = voirie parfaitement équipée (filet d'eau + asphalte).</p> <p>Rue du Mersan pourvue d'un réseau d'égout séparatif existant dimensionné pour les futures constructions.</p> <p>Réseau électrique enterré et réseau d'eau adaptés</p>	<p>Ligne électrique aérien 70kv qui traverse le site</p>	<p>Viabiliser les réseaux existants par l'augmentation du nombre d'utilisateurs.</p> <p>Repiquage possible sans extension des réseaux.</p>	
Paysage	<p>Village entouré de massifs forestiers => peu de fenêtres de vue en direction du site.</p>	<p>Vues paysagères très détériorée par la présence de l'usine BURGO</p>		

	Caractère paysager intéressant de la structure villageoise "ancienne" (bâti, rythme).	Constructions Rue Saint Mard en rupture avec les caractéristiques traditionnelles		
Urbanisme	Bien replit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Rapport direct du site avec du bâti ancien (anciennes ferme) Rue du Mersan Zone non bâtie : structure urbanistique à développer	Bien implanté en tentacule vis-à-vis du centre villageois	Organiser le bâti dans le respect de la structure bâtie ancienne de manière à tendre vers l'inscription du projet comme une expansion du centre villageois Inscrire le futur bâti dans la ligne du RGBSR permettant de dynamiser le recadrage architectural Marquer visuellement la fin du village.	Gérer le bâti en totale rupture avec les caractéristiques urbanistiques du village d'Harnoncourt > renforcement de l'effet tentaculaire
Architecture	Cœur du village ayant préservé son caractère d'antan (vieux bâti imposant de forme et style simple) Grande uniformité des teintes du bâti ancien (blanc à jaune - beige) dans le centre villageois. Relief du site relativement plan.	Construction Rue Saint Mard en rupture avec la typologie traditionnelle, peu respectueux des concepts visés par le RGBSR	Cadrer au mieux les tonalités et matériaux à utiliser afin de respecter au mieux les tonalités et matériaux dominants (jaune - beige) => favorise l'intégration urbanistique et paysagère Respecter les lignes directrices du RGBSR en les adaptant et/ou précisant en regard des caractéristiques propres du site	Créer un effet satellitaire du nouveau bâti un peu comme les constructions Rue Saint-Mard Modification anarchique du relief du sol. Les éventuelles dérogations au RGBSR en regard de sa rigidité.
Social	Présence d'une bibliothèque, d'une école, d'un futur complexe sportif. Présence d'une entreprise employant +/- 500 personnes (BURGO)		Offrir la possibilité de construction bi-familiale voir intergénérationnelle. Offrir des logements aux travailleurs de BURGO	Forte paupérisation des habitants en cas de fermeture de BURGO (perte d'emploi)
Services	Proximité de Virton et de ses services (commerces, médecin, clinique) (5km à 10km)	Absence de commerces et services de proximités	Augmentation de la population pouvant concourir au développement de commerces et services de proximités. Offrir la possibilité aux futurs habitants de développer des activités complémentaires	

9.2. POTENTIALITÉS – CONTRAINTES



CAHIER DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

9. OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Il y a lieu de préciser qu'en cas de contradictions, redondances et/ou d'ambiguïtés, les présentes options d'aménagements prévalent sur l'option architecturale d'ensemble et les prescriptions, et que l'option architecturale d'ensemble prévaut sur les prescriptions.

9.1. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE

Nous sollicitons au regard de l'article 88 §2 du CWATUPE l'exclusion de certaines zones, soit la zone au plan de destination :

- 40.1. – Zone agricole ;
Cette zone correspond à la zone agricole telle que définie au plan de secteur sise à l'Est de la Rue du Mersan. Elle est exclue en regard de son caractère non urbanisable.

Le périmètre final est schématisé au plan de destination par une ligne discontinue rouge et définie à la légende « périmètre du permis d'urbanisation ».

9.2. AFFECTATIONS ET DENSITE.

L'affectation du périmètre se découpe en deux :

- Pour la zone d'habitat à caractère rural, l'affectation est l'habitat résidentiel avec développement des logements en rapport au sol et possibilité d'activités complémentaires pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du village et ne génère pas une circulation automobile importante.
Vu la localisation du bien (proximité du Grand-duché-de-Luxembourg et d'Arlon, zone à forte pression immobilière), la densité de logements nette est fixée entre 16 logements/hectare et 23 logements/hectare (soit une densité brute d'environ 14 à 20 logements/hectare).
Les espaces extérieurs (privé) seront quant à eux, principalement affectés à des zones liées à l'habitation (jardins, terrasse) et à la voirie (parking, carport, garage, ...).
- Pour la zone agricole non exclue (partie située au Nord du site d'étude Ouest, l'affectation sera conforme à la destination de la zone agricole mais gérée en complémentarité à la zone d'habitat à caractère rural.

9.3. TRANSPORTS ET MOBILITÉS.

9.3.1. Principes.

- Aucun aménagement de mobilité et/ou transport pour la desserte des futures habitations n'est nécessaire étant donné que la volonté de gestion de la partie du bien reprise en zone d'habitat à caractère rural pressentie au plan de secteur vise l'organisation de cette dernière en rapport direct avec la Rue du Mersan.
- Aménagement des avant-cours de manière à permettre le retournement aisé des véhicules privés étant donné la configuration en « cul-de-sac » de la Rue du Mersan (voirie débouchant sur un chemin agricole). Toutefois, une zone de retournement sera discrètement aménagée pour faciliter le demi-tour des véhicules de services (pompiers, ramassage des immondices, etc.).
- L'urbanisation s'établira en adéquation avec les contraintes liées au recours majoritaire à la voiture dans la mobilité quotidienne (zone de cour ouverte, garage – carport possible, ...) étant donné l'habitude de la population actuelle.

52

- Maintenir l'accès à la zone agricole.

9.3.2. Stationnement.

Le stationnement est réalisé exclusivement dans les espaces d'avant-cour (zone située entre la voirie et les constructions) et/ou dans les zones destinées aux constructions via la zone d'avant-cour.

La circulation des véhicules et leur stationnement dans les espaces de cours et jardins sont interdits excepté les éventuelles zones de passage.

9.4. PAYSAGE / ESPACES VERTS.

9.4.1. Impact paysager.

- Privilégier une gestion libre du végétal au niveau des limites Nord du permis d'urbanisation afin d'éviter une « mathématisation » du paysage.
- Recourir à des tonalités et matériaux neutres, présents dans le contexte et respectueux des tonalités de la Lorraine, pour les parements et la toiture de manière à maintenir une certaine harmonie au niveau du bâti.

9.4.2. Plantations.

- Recourir pour les plantations à une végétation indigène feuillue adaptée au type de milieu (ne pas oublier les essences fruitières et mellifères).
- Favoriser la biodiversité dans les plantations.
- Interdire le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël.

9.5. URBANISME

Le bâti devra être diversifié, organisé en ordre continu et/ou jumelé (de manière privilégiée via le volume principal) voire à titre exceptionnel en ordre isolé si la structure urbanistique le justifie (implantation perpendiculaire).

Le bâti sera organisé de manière à proposer une fermeture de l'urbanisation vis-à-vis de la zone agricole dans l'axe de la Rue du Mersan.

Afin de faciliter le retournement des véhicules, les avant-cours seront traitées de manière continue en espace ouvert sur le domaine public et de plain-pied avec celui-ci.

Un aménagement au bout de la voirie (empiérement) sera organisé de manière à permettre aux divers services techniques (pompiers, ramassage des immondices, etc.) de réaliser une manœuvre simple de retournement. Cette zone de retournement se réalisera dans la zone située au devant du pignon de la zone 10.3, y compris la zone agricole, avec utilisation conjointe de la tête de servitude (voir logique développée au plan masse).

L'implantation (niveau) des volumes principaux, secondaires et/ou annexes ainsi que l'aménagement de leurs abords, respectent le relief du sol, les impositions liées aux voiries et impétrants et se font en fonction des lignes de forces du paysage bâti.

9.6. ARCHITECTURE

Les constructions respecteront les modalités du règlement général sur les bâtisses en site rural, de ses règles générales et de celles particulières à la Lorraine à l'exception des points sollicités en dérogations. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant à la destination de l'immeuble.

9.6.1. Composition architecturale et volumétrique

- Les volumes principaux et secondaires (attendant au volume principal) sont simples et compacts.

53

} voir permis

- Afin de rester en harmonie avec les gabarits des habitations environnantes, les gabarits pour les volumes principaux seront limités en façade à rue à du R+1+T. En ce qui concerne les volumes secondaires, ces derniers présenteront une hiérarchie inférieure à celle du volume principal.
- Afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant, les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants et les volumes secondaires et annexes par des toitures à versant(s) ou plate.
- Gérer le bâti (accès et aménagement interne) en rapport avec la topographie du site.

9.6.2. Matériaux

- Les parements seront réalisés dans des tonalités et matériaux neutres, présents dans le contexte et respectueux des tonalités de la Lorraine ; les toitures seront de teinte sombre proche de l'ardoise.
- L'ensemble des matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.

9.7. ECONOMIES D'ÉNERGIES ET MESURES ENVIRONNEMENTALES.

9.7.1. Dispositifs énergétiques

- La conception architecturale des constructions devra, dans un objectif de performance énergétique, optimiser la compacité volumétrique des bâtiments, favoriser le recours à la mitoyenneté et le regroupement des constructions tout en veillant à l'ensoleillement et à l'éclairage naturel des locaux de vies.
- Une bonne isolation thermique et une ventilation adaptée des constructions seront privilégiées de manière à obtenir au minimum des constructions basse énergie voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes.

9.7.2. Dispositifs écologiques

- En terme d'imperméabilisation des sols, en dehors des bâtiments, toute surface aménagée sera perméable (aménagement de surface tel que notamment : dolomie, pelouse, zone verte, pavage à joint ouvert, ...).
- De manière privilégiée, les habitations seront équipées d'une citerne à eau de pluie avec récupération de cette dernière à des fins domestiques (toilettes, nettoyage, arrosage, entretien, ...) et ce, afin de réduire la consommation des ménages en eau potable et le rejet des eaux. Le dimensionnement de la citerne s'établira suivant la superficie de toiture des constructions et la norme en vigueur.

9.8. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES.

9.8.1. Espaces publics, voiries.

/

9.8.2. Impétrants.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau et d'égouts dans le respect des normes en vigueur.

Les eaux de pluies seront obligatoirement rejetées dans le réseau d'égouttage « eau propre » (égout séparatif) afin d'éviter toute dilution des eaux usées.

54

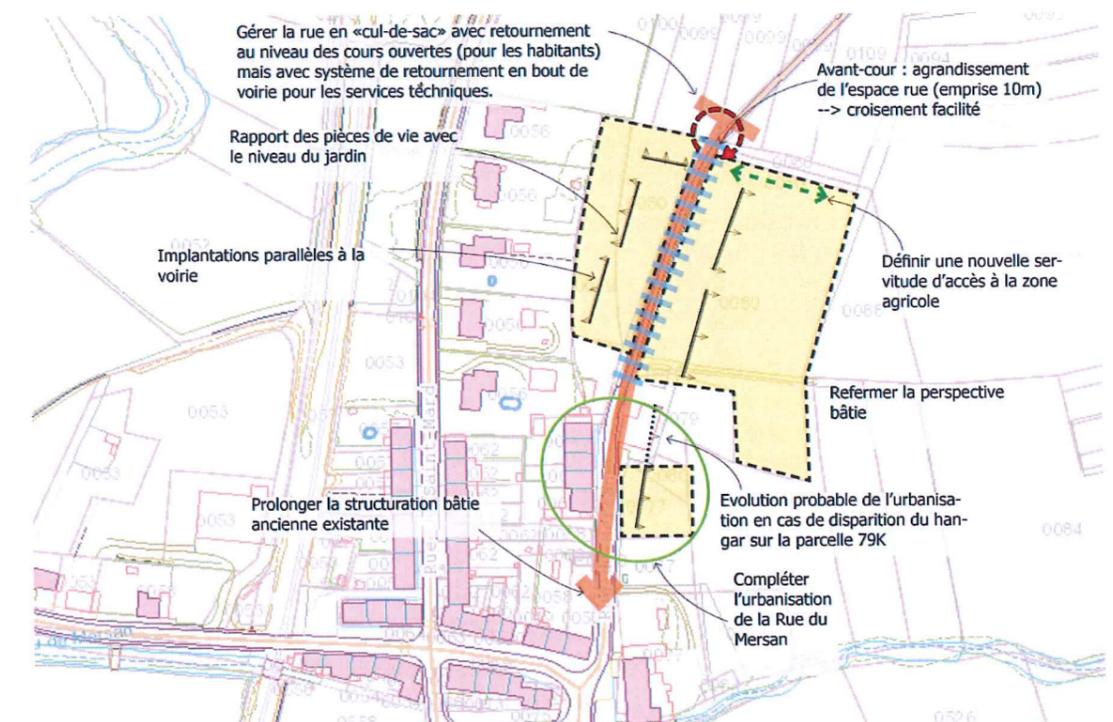
9.8.3. Déchets.

L'ensemble des déchets issus des constructions ou de l'utilisation de ces dernières seront évacués selon le dispositif de tri en vigueur sur le territoire communal au moment de l'évacuation.

9.9. PHASAGE

Le projet sera réalisé en une seule phase prenant cours à la délivrance du permis d'urbanisation.

9.10. SCHEMA ILLUSTRATIF DES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT



55

10. OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE.

L'option architecturale d'ensemble est définie au plan de destination, aux profils ainsi qu'au prescrit rédigé ci-dessous. Le plan masse et les vues 3D tendent, quant à eux, d'illustrer le propos.

10.1. DIVISION ET DENSITE

Chaque lot disposera d'une largeur de zone constructible, calculée au droit du front de bâtisse obligatoire comprise entre :

- Zone résidentielle en ordre continu (10.1) = 7.50 et 12m
- Zone résidentielle en ordre jumelé à continu (10.2) = 7.50 et 20m
- Zone résidentielle en ordre isolé (10.3) = largeur définie au plan.

La division des lots s'effectuera perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire auquel elle se rapporte depuis l'alignement jusqu'à minimum 5m au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction. Dans le cas d'une division entre deux zones résidentielles, la division s'effectuera perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire d'une des deux zones de

référence depuis l'alignement jusqu'à minimum 5m au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction prise comme référence.

10.2. DESTINATION

10.2.1. Zone résidentielle en ordre isolé, jumelé à continu et continu (10.1, 10.2 et 10.3 au plan de destination)

Les zones résidentielles accueilleront des logements dont les pièces de vie sont gérées au niveau du jardin d'une largeur de façade construite pour le volume principal de 7.50m minimum.

Les fonctions complémentaires possibles (petits commerces, activités artisanales, professions libérales, services publics, ...) ne peuvent excéder 50 % de l'emprise sol de la construction. De plus, il sera privilégié des activités n'occasionnant que peu de visite (+/- 3 par jour) afin de limiter au maximum la circulation automobile Rue du Mersan.

Pour le logement, on favorisera les constructions unifamiliales sans toutefois exclure la possibilité de construction bi-familiale ou intergénérationnelle.

Les aménagements complémentaires tels que les murs de clôture ou de soutènement ne sont autorisés que dans la zone constructible.

Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé selon l'affectation de la zone contiguë définie au plan de destination.

10.3. IMPLANTATION

Dans les zones résidentielles, les limites latérales mitoyennes non construites pourront être clôturées de claustras en bois ou d'un mur de même matériau que l'élévation, d'une hauteur maximale de 2m à partir du niveau fini, afin d'intimiser les terrasses et arrière des constructions.

10.3.1. Zone résidentielle en ordre continu (10.1 au plan de destination)

L'ensemble des constructions (volumes principal, secondaire et/ou annexe) est implanté dans la zone résidentielle telle que définie au plan de destination en mode continu.

Les bâtiments devront obligatoirement être jointifs en mitoyenneté des deux cotés de la parcelle à l'exception des constructions d'about (3 façades) qui pourront, lorsque la limite latérale n'est pas imposée en front de bâtisse obligatoire, présenter un dégagement latéral de minimum 3m vis-à-vis de cette même limite.

Le recours à la bi-mitoyenneté s'effectuera obligatoirement via le volume principal des deux côtés de la construction.

Le recours à la mitoyenneté des lots d'about s'effectuera via :

- le volume principal lorsque la longueur de façade de celui-ci est inférieure ou égale à 12m.
- le volume principal ou un volume secondaire lorsque la longueur de façade du volume principal est supérieure à 12m.

Le **volume principal** s'implante impérativement sur le front de bâtisse obligatoire pour la totalité de sa longueur et en bi-mitoyenneté ou mitoyenneté et dans le respect des dispositions particulières renseignées au plan de destination (front de bâtisses obligatoires, direction de faîtage, ...);

Les **volumes secondaires** s'implantent :

- soit contre la façade arrière du volume principal.
- soit contre le pignon du volume principal (exclusivement pour les lots d'about).

Les **volumes annexes** ne sont pas autorisés.

Les remblais et déblais sont réalisés de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.

56

Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit.

10.3.2. Zone résidentielle en ordre jumelé à continu (10.2 au plan de destination)

L'ensemble des constructions (volumes principal, secondaire et/ou annexe) est implanté dans la zone résidentielle telle que définie au plan de destination en mode jumelé ou continu. Les constructions sont implantées par groupe de minimum 2 habitations jointives.

Cela signifie que les bâtiments devront obligatoirement être implanté en mitoyenneté d'un côté de la parcelle (en rapport avec une limite constructive) et vis-à-vis de l'autre côté, s'implanter en mitoyenneté ou avec un dégagement latéral minimal de 3m.

Le recours à la bi-mitoyenneté (construction 2 façades) s'effectuera obligatoirement via le volume principal des deux côtés de la construction.

Le recours à la mitoyenneté (construction 3 façades) des constructions en ordre jumelés ou des constructions d'about en ordre continu s'effectuera via :

- le volume principal lorsque la longueur de façade de celui-ci est inférieure ou égale à 12m.
- le volume principal ou un volume secondaire lorsque la longueur de façade du volume principal est supérieure à 12m.

Le **volume principal** s'implante impérativement sur le front de bâtisse obligatoire (avant) pour la totalité de sa longueur et en bi-mitoyenneté ou mitoyenneté et dans le respect des dispositions particulières renseignées aux plans de destinations (front de bâtisse obligatoire, direction de faîtage, ...);

Les **volumes secondaires** s'implantent :

- soit contre la façade arrière du volume principal.
- soit contre le pignon du volume principal de la parcelle concernée, contre le pignon du lot voisin et sur le front de bâtisse obligatoire ou en recul par rapport à ce dernier.
- soit contre le pignon du volume principal de la parcelle concernée, avec un dégagement minimal de 3m vis-à-vis de la limite non mitoyenne et sur le front de bâtisse obligatoire ou en recul par rapport à ce dernier.

Les **volumes annexes** ne sont pas autorisés.

Les remblais et déblais sont réalisés de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.

Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit.

10.3.3. Zone résidentielle en ordre isolé (10.3 au plan de destination)

L'ensemble des constructions (volumes principal et/ou secondaire) est implanté en mode isolé dans la zone résidentielle telle que définie au plan de destination.

Le **volume principal** s'implante impérativement sur le front de bâtisse obligatoire pour la totalité de sa longueur et dans le respect des dispositions particulières renseignées aux plans de destinations (direction de faîtage, angle de construction obligatoire).

Les **volumes secondaires** s'implantent :

- soit contre la façade arrière du volume principal.
- soit contre le pignon du volume principal opposé au front de bâtisse obligatoire.

Les **volumes annexes** ne sont pas autorisés.

Les remblais et déblais sont réalisés de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.

57

10.3.4. Zone de volume secondaire possible (10.4 au plan de destination)

Cette zone est destinée à accueillir un volume secondaire possible complémentaire à la construction établie en rapport avec ce dernier dans la zone résidentielle en ordre isolé (10.3) et à vocation de pièce habitable et/ou garage.

Elle ne comportera qu'un seul volume hiérarchiquement secondaire vis-à-vis de la construction implanté dans la zone résidentielle telle que définie au plan de destination.

Les volumes auront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente des toitures est de 30°. La direction de faîtage est parallèle au front de bâtisse obligatoire.

La construction est implantée dans la zone constructible telle que définie au plan de destination et dans le respect des dispositions particulières renseignées aux plans de destinations (direction de faîtage, front de bâtisse obligatoire, ...).

10.4. VOLUMÉTRIE.

L'architecture doit s'imprégner d'une **modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site** :

Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible.

Les prises de lumières dans les versants de toiture devront laisser intactes la valeur relative et l'unité de la toiture. Les lucarnes et les accidents de toitures sont interdits, seules les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées.

Le débordement des toitures sur les élévations est interdit, ainsi que tout brisé de toiture, "coyaux", croupes, ...

10.4.1. Volume principal

Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 2.

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

La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal correspondra à la hauteur prise à l'axe médian de la façade et devra être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue telle que définie aux profils. Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur.

La toiture sera en pente à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente de toiture est telle que définie aux profils.

10.4.2. Volume secondaire

La supériorité hiérarchique du volume principal sur le volume secondaire sera marquée par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faîtes et des corniches. Les niveaux du volume secondaire étant inférieurs à ceux du volume principal.

La toiture sera soit :

- en pente à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente de toiture est identique à celle du volume principal. Pour les volumes implantés en pignon du volume principal, la direction de faîtage sera parallèle au front de bâtisse obligatoire.
- uniquement pour les volumes situés en façade arrière, plate avec mur d'acrotère.

58

10.5. MATÉRIAUX.

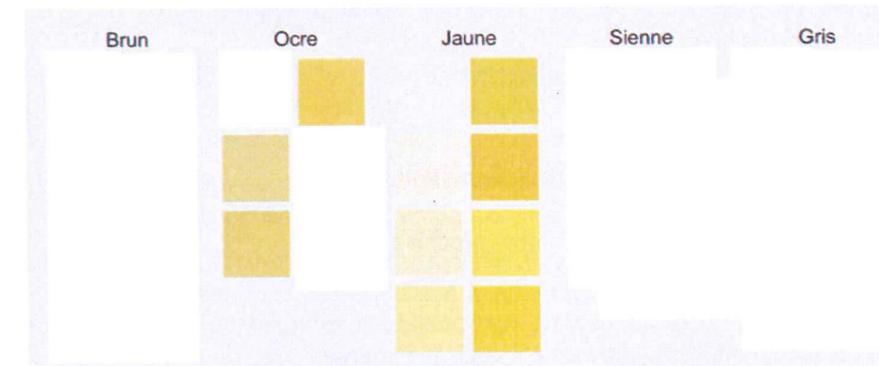
10.5.1. Soubassements

Les soubassements seront traités comme les murs en élévations. Le traitement particulier des soubassements est interdit.

10.5.2. Mur en élévation

Il ne sera accepté pour l'ensemble des constructions (volumes principal et secondaires) qu'un matériau et une tonalité pour l'ensemble des élévations. Il correspondra au parti suivant :

- En **Pierre du pays** (grès sinémurien ou calcaire bajocien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton identique à la pierre. Le grès sinémurien pour rester apparent sera partiellement taillé et trié en vue d'assurer une maçonnerie homogène.
- En ~~blocs de béton~~ ^{maçonnerie non apparente isolée} ~~dûment conditionnés~~, obligatoirement recouverts d'un **enduit homogène** dans la gamme des blancs cassé de jaune (voir palette). Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.



Remarques :

- Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parements décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.
- L'usage exclusif du verre en parement est autorisé.
- Le recours à l'ardoise de ton anthracite similaire au matériau de toiture est autorisé pour le bardage des parties de murs pignons visibles lors d'une différence de hauteur entre toitures.



59

10.5.3. Encadrements de baies et linteaux

Les encadrements des baies sont obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques) et encouragés pour les façades enduites.

Toutefois, dans le cas où le recours aux encadrements n'est pas envisagé, aucun linteau ne sera apparent.

Les encadrements respecteront une épaisseur apparente de 17 cm minimum (y compris les seuils).

En cas d'encadrement des différentes baies de portes et de fenêtres, il sera réalisé à l'aide soit de pierre de taille naturelle en calcaire bajocien, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton similaire au calcaire bajocien.

Aucun linteau et encadrement n'est apparent lorsque le parement est en bardage ardoise.

10.5.4. Toitures

Suivant la tendance générale du bâti local, la couverture de toiture est :

- L'ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse.
- La tuile « canal » de ton rouge, uniquement pour les futures constructions à ériger sur la parcelle 80N.
- Pour les toitures plates :
 - une membrane bitumineuse de ton anthracite ;
 - un tapis végétal ;
 - un gravier roulé de ton sombre proche de l'ardoise ;
- Le verre pour les vérandas.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtiers et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs, les rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 10 cm.

Chaque habitation pourra être équipée de panneaux solaires à condition qu'ils présentent une pente identique à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent, présentent une surépaisseur de 30cm maximum vis-à-vis du plan de la toiture et présentent une tonalité sombre (cadre + cellules). Les cadres métalliques clairs et brillants sont proscrits.

10.5.5. Cheminées

Lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront ardoisées, de ton noir semi-mat, réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte.

10.5.6. Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de *tonalité naturelle si elles sont en bois, blanches ou foncées* pour tous matériaux, assurant une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élévation et en rapport avec les habitudes locales.

Les ferronneries seront peintes de ton sobre.

10.6. ELÉVATIONS.

Le traitement des façades respectera :

- La verticalité pour l'ensemble de l'élévation et des baies (jeu des ouvertures, des décrochés, ...).

60

- Le rythme est propre à l'identité des bâtiments traditionnels locaux, et caractérisé par un jeu de baies hiérarchisées fortement structuré où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible. Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée, par un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes. Pour chaque élévation du volume principal le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.
- Lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez-de-chaussée étant de dimensions supérieures à celles des étages.

10.7. ZONE DE COUR OUVERTE (20.1 AU PLAN DE DESTINATION)

Les cours ouvertes sont destinées à l'aménagement de zone d'accès (carrossable et piéton), de stationnement et de retournement depuis le domaine public. Elles sont non clôturées à l'alignement et non clôturées en mitoyenneté. Aucun élément structurant ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone. Le caractère ouvert de la zone doit être de tout temps préservé (absence de clôture, de haie, ...).

Elles seront aménagées dans leur entièreté en espaces carrossables et clôturées par une haie vive d'essences indigènes feuillues sur la limite avec les espaces de cours et jardins. Toutefois, la plantation d'arbre isolé est tolérée.

L'entrée piétonne se situera au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci moyennant le cas échéant un perron de maximum 4 marches pour accéder à la porte.

Le choix des matériaux des aménagements d'abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme des teintes des zones de cour ouverte vise à s'harmoniser avec les teintes des cours ouvertes contiguës.

L'ensemble de la cour ouverte tel que défini au plan de destination et profils doit être strictement respecté tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du sol. Elles sont aménagées de plain-pied sur toute sa longueur avec le domaine public de la voirie et l'intention définie au plan de destination doit être respectée.

10.8. ZONE DE COURS ET JARDINS (20.2 AU PLAN DE DESTINATION)

Les cours et jardins constituent la zone de jardin privée de chaque habitation obligatoirement clôturée vis-à-vis du domaine public (haie vive). Les modifications du relief du sol y sont proscrites à l'exception des modifications prévues aux profils.

Elles sont destinées à l'aménagement de jardins et espaces libres. Les constructions et aménagements y sont limités au maximum. Y sont autorisés :

- a) La plantation de haie vive (cf. prescrit pour les modalités).
- b) La construction de terrasse au sol (hauteur maximale hors sol de 50cm), de bacs à plantes, de pièces d'eau, de piscine à l'air libre, de jeu privatif pour enfant.
- c) Des plantations d'arbres isolés comme ornementation.
- d) La pose en sous-sol d'impétrant (citerne, égout, ...).
- e) Les panneaux solaires sur support d'une hauteur maximale de 2m (les suiveurs sont proscrits) dont l'ensemble du dispositif (cadre + panneau) est de ton neutre.
- f) Un abri de jardin et/ou une serre (cf. prescrit pour les modalités).

10.9. ZONE DE PRÉ (20.3 AU PLAN DE DESTINATION)

La zone de pré sera aménagée en prairie, prairie de fauche, potager, verger, ... conformément à la destination de la zone agricole définie au plan de secteur. Toutefois, cette zone sera gérée en complémentarité à la zone résidentielle en ordre isolé (10.3) et à sa zone de cours et jardins.

Cette zone est non aedificandi.

61

10.10. SERVITUDE D'ACCÈS À LA ZONE AGRICOLE (HACHURE ROUGE AU PLAN DE DESTINATION)

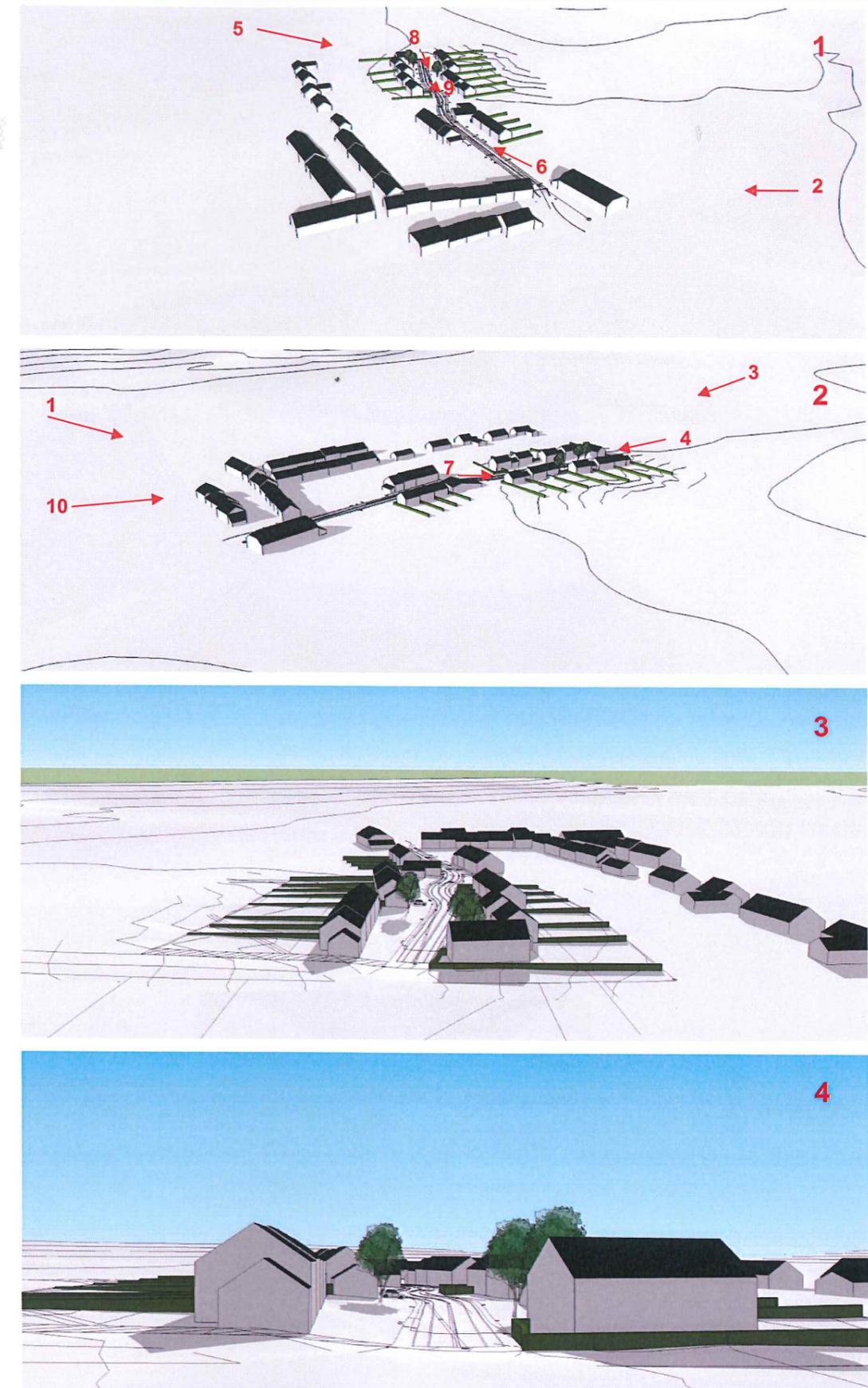
Cette affectation s'applique en surimpression à la zone de cour ouverte ou la zone de cours et jardins telle que définie au plan de destination. L'affectation sera conforme à celle définie pour cette zone.

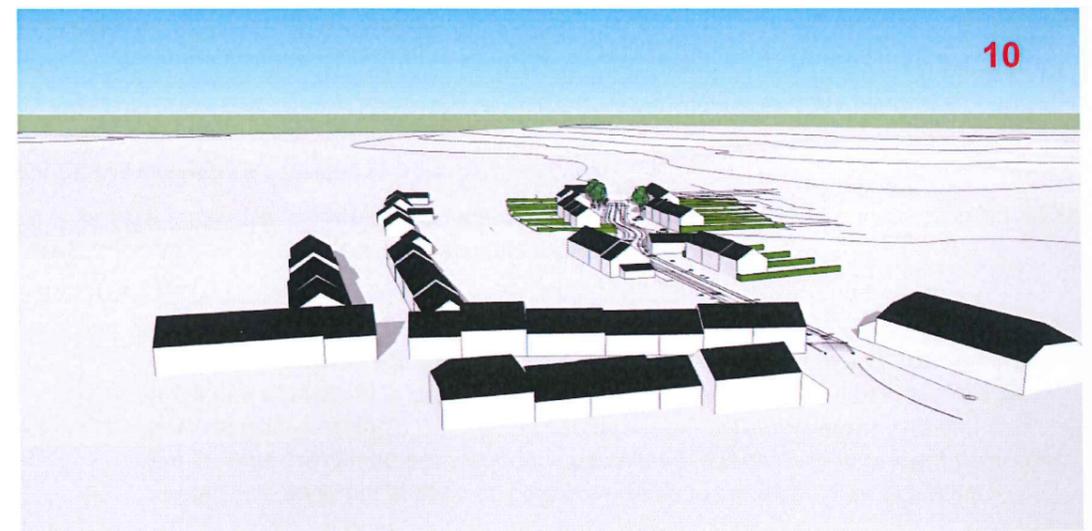
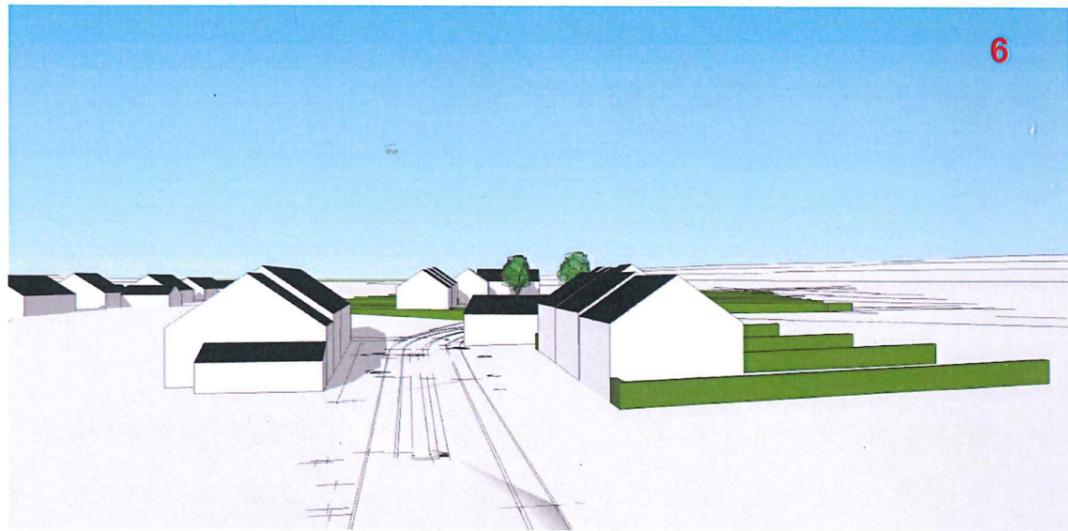
Toutefois, cette zone de passage d'une largeur de 5m doit être aménagée de manière à permettre un accès carrossable à la zone agricole depuis la Rue du Mersan (pas de plantation sur la limite entre la zone de cour ouverte et la zone de cours et jardins). En outre, la tête de cette servitude en relation avec la voirie permettra aux différents services techniques (pompiers, ramassage des immondices, etc.) de réaliser leur manœuvre pour effectuer un retournement.

L'assiette de la servitude est de domaine privé et appartient au propriétaire du lot qui en a la charge d'entretien.

10.11. PLAN DE DESTINATION – PROFILS DES LOTS

10.12. ILLUSTRATIONS 3D





11. PRESCRIPTIONS.

11.1. PLANTATIONS

11.1.1. Haies

TYPE

Haies vives de clôture

Les haies vives de clôture seront obligatoirement constituées d'essences régionales sélectionnées dans une gamme de feuillus tels que : aubépine, bourdaine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cognassier, cornouiller sanguin églantier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, griottier, lierre commun, merisier, prunellier, noisetier, poirier cultiver, poirier sauvage saule marsault, vigne obier, hêtre commun et pourpre, charme, genêts, sureau noir, frêne, fusain.

Les espèces invasives sont interdites.

L'ensemble des haies sera constitué au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction des essences choisies de façon à garantir un écran suffisant. Il est imposé le choix de différentes espèces pour la constitution de la haie. La hauteur des haies sera de 1,80m maximum.

Haies vives libres

Les haies vives libres seront obligatoirement constituées d'essences régionales sélectionnées dans une gamme de feuillus tels que : aubépine, bourdaine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cognassier, cornouiller sanguin églantier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, griottier, lierre commun, merisier, prunellier, noisetier, poirier cultiver, poirier sauvage saule marsault, viorne obier, hêtre commun et pourpre, charme, genêts, sureau noir, frêne, fusain.

L'ensemble des haies sera de deux ou trois rangs de plants espacés de 0,5 à 1,5mètre et constitué au minimum de 3 plants par mètre-carré. Le nombre de plants au mètre-carré sera fonction des essences choisies de façon à garantir un écran suffisant. Il est imposé le choix de différentes espèces pour la constitution de la haie.

Ces haies ne pourront être taillées qu'en vue d'en rabattre une fois annuellement la hauteur.

IMPLANTATION

EN COUR OUVERTE :

La haie sera implantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction ou de la construction voisine si cette dernière est plus éloignée de la voirie.

EN COURS ET JARDINS :

Les haies seront implantées :

- en retrait à 50cm lorsqu'elles voudront prendre un caractère privatif (par exemple entre une parcelle et le domaine public ou entre une parcelle et une parcelle sis hors du lotissement) ;
- sur la limite mitoyenne séparant deux parcelles inscrites dans le présent périmètre ;
- sur la limite séparant la zone de cour ouverte de la zone de cours et jardins ;

EN ZONE DE PRE :

Les haies seront implantées :

- en retrait à 50cm lorsqu'elles voudront prendre un caractère privatif (par exemple entre une parcelle et le domaine public ou entre une parcelle et une parcelle sis hors du lotissement) ;

DISPOSITIF DE CLOTURE :

- Sur la limite entre la cour ouverte et la cour et jardin :
 - o Haie vive de clôture
- En clôture de la cour et jardin vis-à-vis du domaine public et des parcelles limitrophes sises hors lotissement, soit :
 - o Haie vive de clôture
- Sur la limite entre deux espaces de cour et jardin sis dans le lotissement, soit :
 - o Haie vive de clôture
 - o Haie vive libre
 - o Rien
- En clôture de la zone de pré vis-à-vis du domaine public et de la zone agricole :
 - o Haie vive libre

11.1.2. Arbres et buissons

Les plantations isolées d'arbres moyennes à hautes tiges seront d'essence régionale sélectionnées dans une gamme de feuillus tels que : hêtre, érable, chêne, noyer, aulne, frêne, saule, merisier, peuplier, bouleau, châtaigner, cerisier et autre arbre fruitier régional.

Les espèces invasives sont interdites.

LOCALISATION :

- En zone de cours et jardins dans le respect du code civil ;
- En zone de cour ouverte dans le respect du code civil;

11.2. ACCÈS GARAGE - CARPORT

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Pour tous les garages et carport, une pente d'ajustement longitudinale et transversale (montante ou descendante) de maximum 4 % est autorisée. Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans le respect des profils présentés.

Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont interdites.

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

L'accès garage et/ou car port s'exécutera via la zone de cour ouverte :

- en façade avant du volume principal et/ou secondaire.
- en façade latérale du volume principal (uniquement zone 10.3).

11.3. RELIEF

Lorsque la cour ouverte pouvant faire l'objet de modification de relief touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit avec le pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un gabarit 4/4.

Lors de l'exécution du permis du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie au plan de destination.

11.4. ABRIS DE JARDIN / SERRE

- un seul abri par parcelle ;
- surface maximum : 20 m² ;
- hauteur maximale : 2,50 m sous corniche ;
- pente de toiture : 30° ou plate ;
- matériaux d'élévation : bois de ton gris-brun de la patine naturelle ou verre ;
- matériaux de toiture : ardoise, membrane de ton anthracite, verre ;
- implantation : à l'arrière de l'habitation et à 2 m de la limite parcellaire latérale prise comme référence ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire de la parcelle voisine concerné.

11.5. DISPOSITIFS TECHNIQUES PRIVÉS

L'installation en dépôt aérien de **réservoirs** à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes est strictement interdite.

Les **boîtes aux lettres** d'un modèle agréé par la Poste seront placées à l'extérieur de la voie publique et de la zone de cour ouverte. Elles pourront être fixées sur la façade à rue du bâtiment pour autant que leur accès soit sans entrave.

Les **dépôts** de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

Chaque construction sera équipée d'une **citerne d'eau de pluie à usage domestique**. La **citerne d'eau de pluie à usage domestique** sera d'une capacité minimale de 5000l et l'eau devra être réutilisée à des fins domestiques (WC, arrosage, nettoyage, ...). *+ voir permis*

11.6. IMPÉTRANTS

Traitement des eaux usées et pluviales.

- Chaque habitation sera équipée d'un réseau séparatif (eau usée, eau de pluie) jusqu'à la chambre de visite à placer en bord de voirie avant le raccordement au réseau d'égouttage. Le trop plein de la citerne à eau de pluie sera rejeté dans le réseau d'égout « eau claire » existant. Les eaux usées seront quant à elle rejetée dans le réseau d'égout « eau vanne » existant et dans le respect de la législation en vigueur au moment de la mise en service.

Raccordements.

Eau : raccordement au réseau d'eau existant.
Electricité : raccordement au réseau existant.

11.7. PLAN DE CONSTRUCTION

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

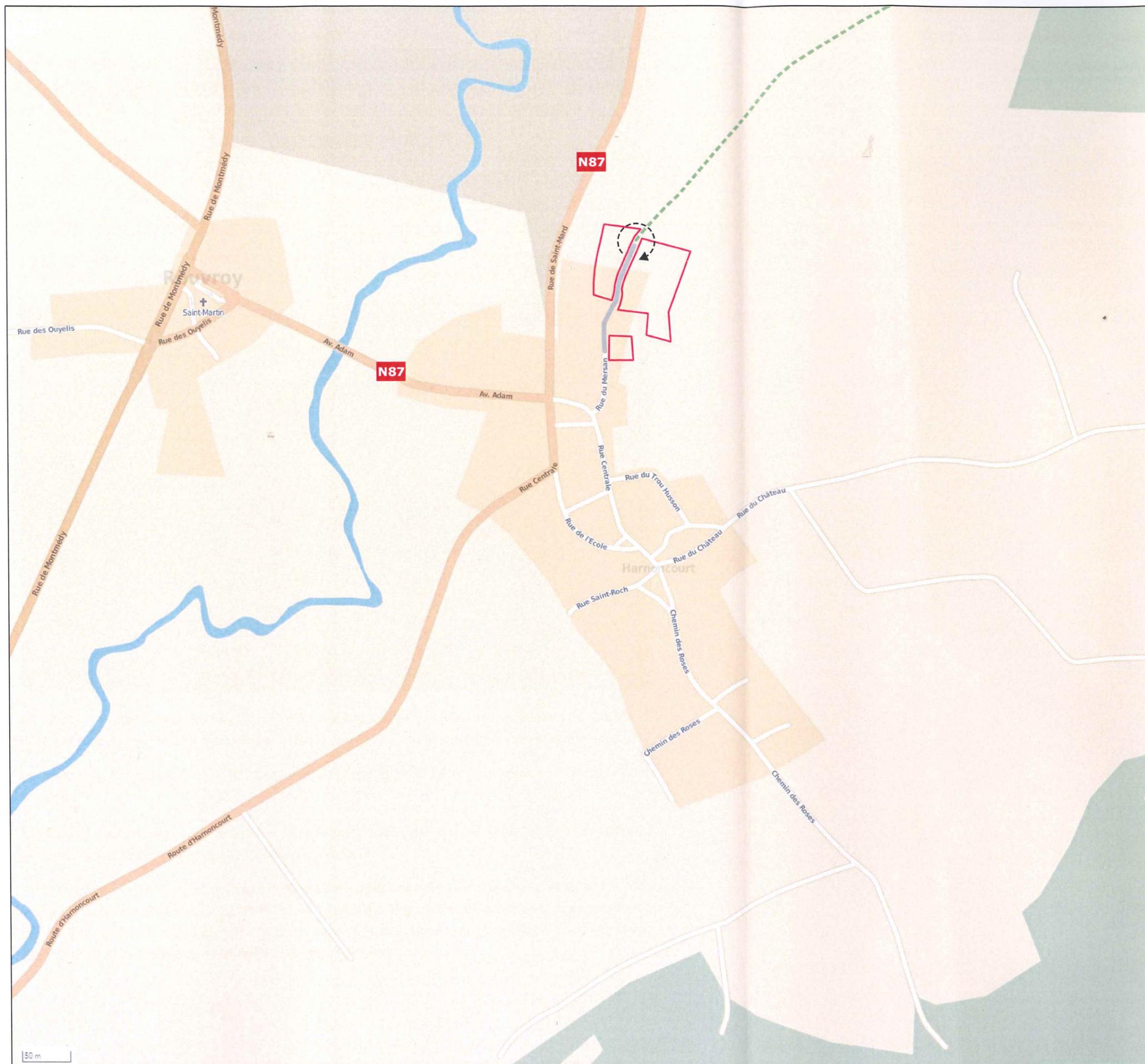
Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que le maître d'œuvre soit en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

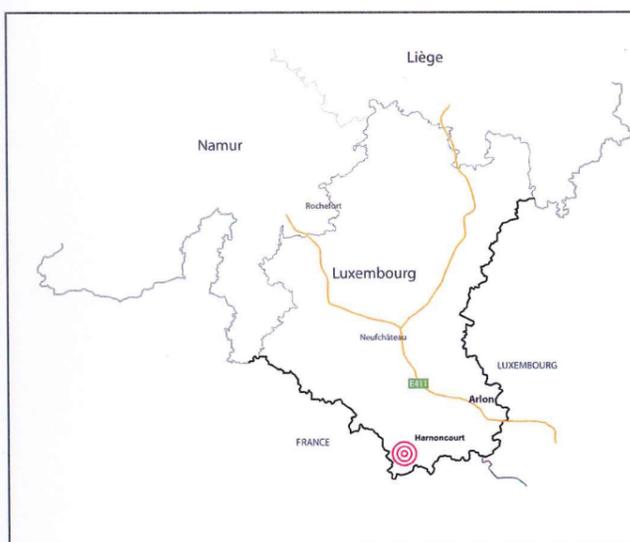
Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.

Schéma général du réseau de voiries



Légende

-  Périmètre du permis
-  Nouvelle voirie (créée dans le cadre du permis)
-  Chemin agricole
-  Zone de retournement



Atelier de Géomètre-Dessinateur
Rue du Musée, 19
6743 BUZENOL - ETALLE
Tel : 063/45 57 82
Fax : 063/45 59 78

Permis d'urbanisation
«A la Croix du Pâquis»

Commune de Rouvroys

6 janvier 2015

JUSTIFICATION DE LA DEMANDE EU ÉGARD AUX COMPÉTENCES DÉVOLUES À LA COMMUNE EN MATIÈRE DE PROPRIÉTÉ, DE SALUBRITÉ, DE SURETÉ, DE TRANQUILLITÉ, DE CONVIVIALITÉ ET DE COMMODITÉ DU PASSAGE DANS LES ESPACES PUBLICS

JUSTIFICATION DU TRACÉ DE LA VOIRIE

La voirie se développe en voie sans issue. Il s'agit de la seule option envisageable afin de permettre l'accès au solde de la zone d'habitat à caractère rural situé à l'arrière de la rue de Saint-Mard.



Au vu de la configuration actuelle du site, des constructions périphériques et du plan de secteur, il n'est pas possible de réaliser un bouclage (voirie) entre la rue du Mersan et la rue de Saint-Mard.

La voirie suit, en réalité, le tracé de l'ancien chemin agricole qui s'étend toujours au-delà de la zone d'habitat.

L'extrémité de la nouvelle voirie permettra le retournement aisé des véhicules et sera adaptée aux véhicules des différents services d'entretiens et de secours.

Il est intéressant de souligner qu'un éventuel sentier piétons pourrait être créé à l'extrémité de la voirie en direction de la rue de Saint-Mard, de manière à induire une nouvelle boucle piétonne et à désenclaver en partie le projet. Cette solution serait possible moyennant le rachat ou l'expropriation d'une bande de terrain en zone agricole le long de la parcelle 56E.



JUSTIFICATION DU PROJET EN MATIÈRE DE PROPRIÉTÉ :

Le projet a été conçu de manière à permettre la circulation des véhicules d'entretien et de ramassage des immondices au sein du lotissement. Une zone de retournement à l'extrémité de la nouvelle voirie permettra la réalisation aisée des manœuvres des différents véhicules concernés. Le ramassage des ordures se fera conformément aux pratiques actuelles dans le village de Harnoncourt.

JUSTIFICATION DU PROJET EN MATIÈRE DE SALUBRITÉ :

Le projet s'inscrit parfaitement dans le réseau d'égouttage général de Harnoncourt. Un réseau séparatif se développe en dessous de la voirie et reprend l'ensemble des eaux du projet. Il vient se raccorder au réseau existant au niveau du carrefour entre la rue du Mersan et la rue Centrale.

JUSTIFICATION DU PROJET EN MATIÈRE DE SURETÉ :

Le projet prend entièrement compte des contraintes liées à la sécurité.

Des trottoirs ont été aménagés de part et d'autre de la voirie pour assurer la sécurité des usagers faibles. En outre, la configuration en voie sans issue limite la fréquentation du site par les automobilistes, ainsi que les vitesses de circulation.

Au niveau de la sécurité générale, le site est facilement accessible par les services de secours. Une zone de retournement à l'extrémité de la voirie facilite les manœuvres des véhicules.

JUSTIFICATION DU PROJET EN MATIÈRE DE TRANQUILLITÉ ET DE CONVIVIALITÉ :

La voirie, de par sa configuration en voie sans issue, limite la fréquentation des lieux ainsi que les vitesses de circulation. De ce fait, le projet se présente comme un clos qui favorise la tranquillité des lieux et crée une intimité entre les habitants du quartier.

JUSTIFICATION EN MATIÈRE DE COMMODITÉ DE PASSAGE :

La voirie présente une largeur suffisante pour permettre le croisement aisé des véhicules à faible vitesse (largeur de chaussée de 4,50 m). Les avant-cours des habitations sont gérées sous formes de cours ouvertes permettant de réaliser les manœuvres de retournement. En outre, une zone de rebroussement est aménagée à l'extrémité de la voirie.

Des trottoirs sont aménagés de part et d'autre de la voirie pour permettre la circulation en toute sécurité et confort des piétons.

COMMUNE DE 6767 ROUVROY

Rue du 8 Septembre 41

6767 DAMPICOURT

JUSTIFICATIF
VOIRIE COMMUNALE
PERMIS D'URBANISATION COMMUNAL
1/2014
A LA CROIX DU PAQUIS
HARNONCOURT

Dans le cadre du permis d'urbanisation communal – 1/2014 – A la Croix du Paquis à 6767 ROUVROY-2^e division-HARNONCOURT, section B, n° 80F – 79G – 77 F – 80N – 80M et vu l'article 11 du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, de nouvelles voiries communales doivent être créées.

La commune est compétente en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité de passage dans les espaces publics.

La commune se chargera de l'entretien de ces espaces.

ROUVROY, le 04 décembre 2014.

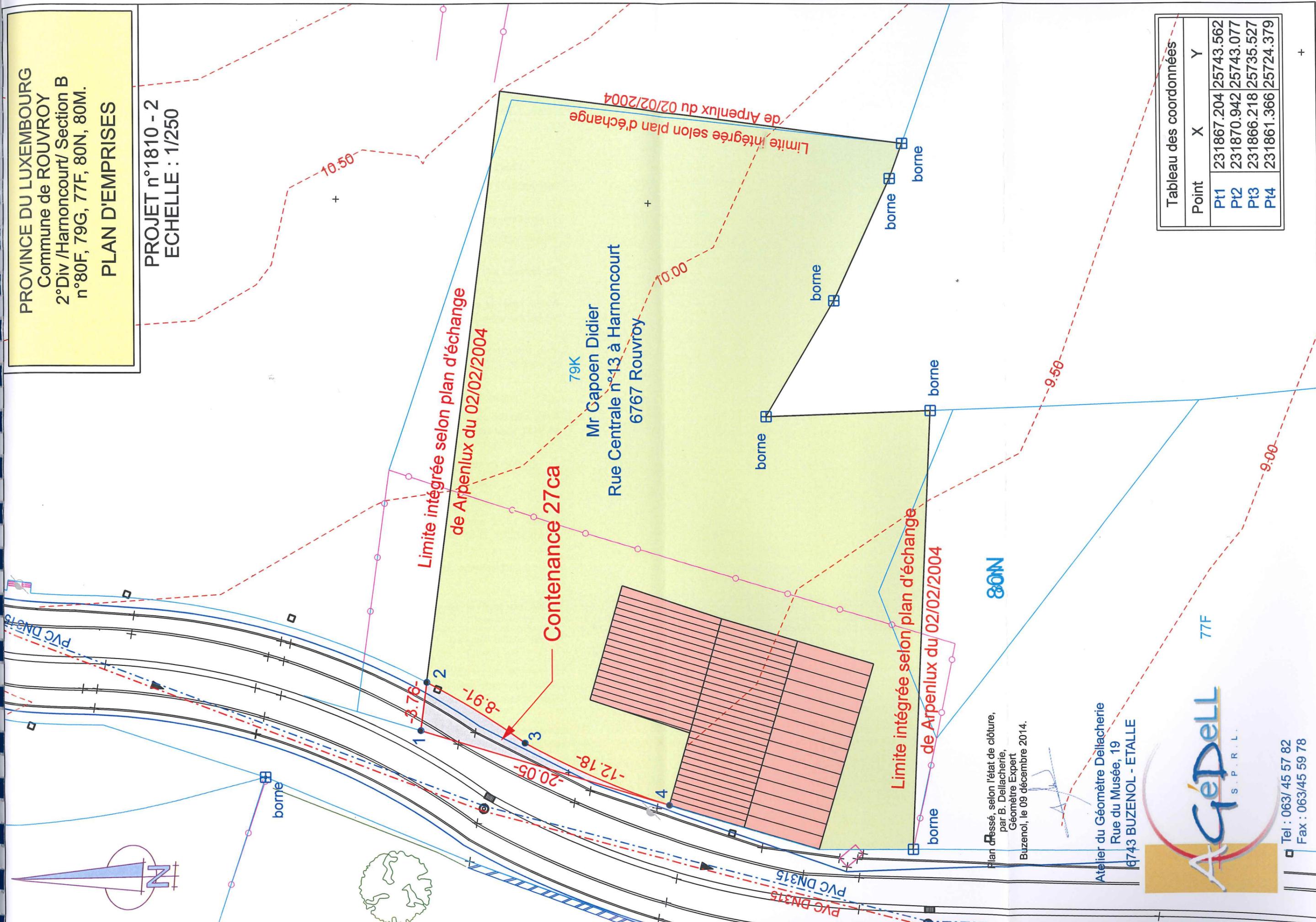


La Bourgmestre,
C. RAMLOT

PROVINCE DU LUXEMBOURG
 Commune de ROUVROY
 2°Div /Harnoncourt/ Section B
 n°80F, 79G, 77F, 80N, 80M.

PLAN D'EMPRISES

PROJET n°1810 - 2
 ECHELLE : 1/250



79K
 Mr Capoen Didier
 Rue Centrale n°13 à Harnoncourt
 6767 Rouvroy

Limite intégrée selon plan d'échange
 de Arpenlux du 02/02/2004

Contenance 27ca

Limite intégrée selon plan d'échange
 de Arpenlux du 02/02/2004

Plan dressé, selon l'état de clôture,
 par B. Dellacherie,
 Géomètre Expert
 Buzenol, le 09 décembre 2014.

Atelier du Géomètre Dellacherie
 Rue du Musée, 19
 6743 BUZENOL - ETALLE

Tableau des coordonnées

Point	X	Y
Pt1	231867.204	25743.562
Pt2	231870.942	25743.077
Pt3	231866.218	25735.527
Pt4	231861.366	25724.379



Tel : 063/ 45 57 82
 Fax : 063/45 59 78

CAHIER DES ANNEXES

12. LEXIQUE

Le présent lexique fait partie des prescriptions urbanistiques dans la mesure où il précise le sens à donner aux principales notions utilisées dans ces prescriptions.

Abords	Partie du lot non couverte par la construction.
Alignement	Limite séparative entre le domaine privé et le domaine public.
Baie	Ouverture pratiquée dans une paroi opaque de la construction, notamment les portes et fenêtres.
Façades à rue	Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers la rue.
Ferronnerie	Ensemble des accessoires en fer de la construction, notamment les garde-corps, grilles, portails, consoles, ...
Front de bâtisse obligatoire	Plan vertical dans lequel s'inscrivent les façades des volumes de construction.
Hauteur apparente sous gouttière	La hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre le niveau de la gouttière de toiture et le niveau fini du sol extérieur.
Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire	Implantation du volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade s'inscrivent dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse.
Limite mitoyenne	Limite entre deux lots ou entre un lot et la parcelle contiguë.
Logement	Appartement ou maison et plus généralement tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Lieu d'habitation.
Menuiseries extérieures	Ensemble des portes et fenêtres, en ce compris les vitrages.
Mur en élévation	Ensemble des murs de façade, à l'exclusion des baies.
Mur gouttereau	Mur de façade couronné par une corniche ou une gouttière.
Mur pignon	Mur extérieur qui se situe entre les deux pentes du toit, dont la partie haute épouse généralement le profil de la toiture, parfois coupée par une croupe ou une croupette.
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire principal.
Recul	Distance horizontale entre un volume et le front de bâtisse obligatoire.
Soubassement	Partie inférieure des murs de façade, d'aspect différencié sur quelques centimètres de hauteur.
Volume annexe	Volume construit distinct. Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau sous gouttières respectivement inférieur au volume principal.
Volume principal	Toute construction possédant un faite de toiture à un même niveau et constituant le volume possédant le cubage le plus important d'un fond.
Volume secondaire	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faite et sous gouttières respectivement inférieur à ceux du volume principal.

**PROVINCE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE ROUVROY
HARNONCOURT**

Décembre 2014

**Permis d'urbanisation
communal
"à la Croix du Pâquis"**



**Dossier modificatif du
17 Novembre 2015**

**AGeDeLL sprl
Rue du Musée, 19
6743 Buzenol
Tél. 063 45 57 82
N° dossier : 1810-2**

MODIFICATIONS DE LA VERSION DU 17/11/2015

Suite à la décision d'octroi du permis d'urbanisation en date du 09/11/2015, décision d'octroi conditionnel, le présent document présente les modifications suivantes:

1. Adaptation de l'article 9.5 concernant la zone de retournement (page 53)
2. Adaptation de l'article 10.5.2 concernant les matériaux d'élévation (page 59)
3. Adaptation de l'article 10.9 concernant la zone 20.3 (page 61)
4. Adaptation l'article 11.4 concernant l'implantation des abris (page 69)
5. Adaptation de l'article 11.5 concernant la citerne de temporisation (page 69)
6. Mise à jour du point concernant les charges d'urbanisation (page 70)
7. Mise à jour du schéma de mitoyenneté (page 71)
8. Adaptation du Plan de destination (mise en valeur des arbres à planter)

- Maintenir l'accès à la zone agricole.

9.3.2. Stationnement.

Le stationnement est réalisé exclusivement dans les espaces d'avant-cour (zone située entre la voirie et les constructions) et/ou dans les zones destinées aux constructions via la zone d'avant-cour.

La circulation des véhicules et leur stationnement dans les espaces de cours et jardins sont interdits excepté les éventuelles zones de passage.

9.4. PAYSAGE / ESPACES VERTS.

9.4.1. Impact paysager.

- Privilégier une gestion libre du végétal au niveau des limites Nord du permis d'urbanisation afin d'éviter une « mathématisation » du paysage.
- Recourir à des tonalités et matériaux neutres, présents dans le contexte et respectueux des tonalités de la Lorraine, pour les parements et la toiture de manière à maintenir une certaine harmonie au niveau du bâti.

9.4.2. Plantations.

- Recourir pour les plantations à une végétation indigène feuillue adaptée au type de milieu (ne pas oublier les essences fruitières et mellifères).
- Favoriser la biodiversité dans les plantations.
- Interdire le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël.

9.5. URBANISME

Le bâti devra être diversifié, organisé en ordre continu et/ou jumelé (de manière privilégiée via le volume principal) voire à titre exceptionnel en ordre isolé si la structure urbanistique le justifie (implantation perpendiculaire).

Le bâti sera organisé de manière à proposer une fermeture de l'urbanisation vis-à-vis de la zone agricole dans l'axe de la Rue du Mersan.

Afin de faciliter le retournement des véhicules, les avant-cours seront traitées de manière continue en espace ouvert sur le domaine public et de plain-pied avec celui-ci.

Un aménagement au bout de la voirie (empierrement) sera organisé de manière à permettre aux divers services techniques (pompiers, ramassage des immondices, etc.) de réaliser une manœuvre simple de retournement. Cette zone de retournement, organisée côté Est de la voirie à la hauteur du pignon de la zone 10.3 se réalisera dans le prolongement de la voirie, y compris en partie en zone agricole, avec utilisation conjointe de la tête de servitude (voir logique développée au plan masse).

L'implantation (niveau) des volumes principaux, secondaires et/ou annexes ainsi que l'aménagement de leurs abords, respectent le relief du sol, les impositions liées aux voiries et impétrants et se font en fonction des lignes de forces du paysage bâti.

9.6. ARCHITECTURE

Les constructions respecteront les modalités du règlement général sur les bâtisses en site rural, de ses règles générales et de celles particulières à la Lorraine à l'exception des points sollicités en dérogations. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant à la destination de l'immeuble.

9.6.1. Composition architecturale et volumétrie

- Les volumes principaux et secondaires (attachés au volume principal) sont simples et compacts.
- Afin de rester en harmonie avec les gabarits des habitations environnantes, les gabarits pour les volumes principaux seront limités en façade à rue à du R+1+T. En ce qui concerne les volumes secondaires, ces derniers présenteront une hiérarchie inférieure à celle du volume principal.
- Afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant, les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants et les volumes secondaires et annexes par des toitures à versant(s) ou plate.
- Gérer le bâti (accès et aménagement interne) en rapport avec la topographie du site.

9.6.2. Matériaux

- Les parements seront réalisés dans des tonalités et matériaux neutres, présents dans le contexte et respectueux des tonalités de la Lorraine ; les toitures seront de teinte sombre proche de l'ardoise.
- L'ensemble des matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.

9.7. ECONOMIES D'ÉNERGIES ET MESURES ENVIRONNEMENTALES.

9.7.1. Dispositifs énergétiques

- La conception architecturale des constructions devra, dans un objectif de performance énergétique, optimiser la compacité volumétrique des bâtiments, favoriser le recours à la mitoyenneté et le regroupement des constructions tout en veillant à l'ensoleillement et à l'éclairage naturel des locaux de vies.
- Une bonne isolation thermique et une ventilation adaptée des constructions seront privilégiées de manière à obtenir au minimum des constructions basse énergie voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes.

54

9.7.2. Dispositifs écologiques

- En terme d'imperméabilisation des sols, en dehors des bâtiments, toute surface aménagée sera perméable (aménagement de surface tel que notamment : dolomie, pelouse, zone verte, pavage à joint ouvert, ...).
- De manière privilégiée, les habitations seront équipées d'une citerne à eau de pluie avec récupération de cette dernière à des fins domestiques (toilettes, nettoyage, arrosage, entretien, ...) et ce, afin de réduire la consommation des ménages en eau potable et le rejet des eaux. Le dimensionnement de la citerne s'établira suivant la superficie de toiture des constructions et la norme en vigueur.

9.8. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES.

9.8.1. Espaces publics, voiries.

/

9.8.2. Impétrants.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau et d'égouts dans le respect des normes en vigueur.

Les eaux de pluies seront obligatoirement rejetées dans le réseau d'égouttage « eau propre » (égout séparatif) afin d'éviter toute dilution des eaux usées.

10.5. MATÉRIAUX.

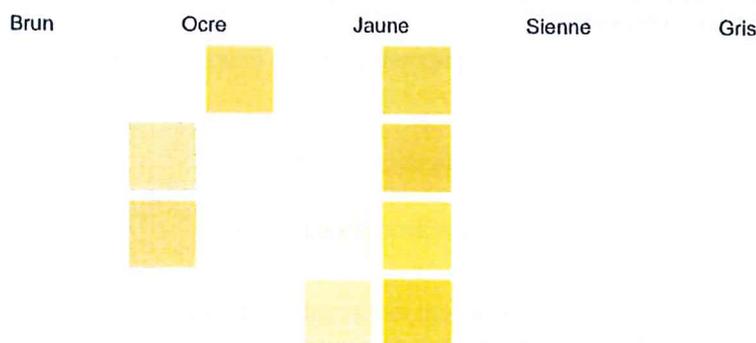
10.5.1. Soubassements

Les soubassements seront traités comme les murs en élévations. Le traitement particulier des soubassements est interdit.

10.5.2. Mur en élévation

Il ne sera accepté pour l'ensemble des constructions (volumes principal et secondaires) qu'un matériau et une tonalité pour l'ensemble des élévations. Il correspondra au parti suivant :

- En **Pierre du pays** (grès sinémurien ou calcaire bajocien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton identique à la pierre. Le grès sinémurien pour rester apparent sera partiellement taillé et trié en vue d'assurer une maçonnerie homogène.
- En **maçonnerie non apparente isolée, obligatoirement recouverte d'un enduit homogène** dans la gamme des blancs cassé de jaune (voir palette). Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.



Remarques :

- Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parements décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.
- L'usage exclusif du verre en parement est autorisé.
- Le recours à l'ardoise de ton anthracite similaire au matériau de toiture est autorisé pour le bardage des parties de murs pignons visibles lors d'une différence de hauteur entre toitures.



10.5.3. Encadrements de baies et linteaux

Les encadrements des baies sont obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques) et encouragés pour les façades enduites.

Toutefois, dans le cas où le recours aux encadrements n'est pas envisagé, aucun linteau ne sera apparent.

Les encadrements respecteront une épaisseur apparente de 17 cm minimum (y compris les seuils).

En cas d'encadrement des différentes baies de portes et de fenêtres, il sera réalisé à l'aide soit de pierre de taille naturelle en calcaire bajocien, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton similaire au calcaire bajocien.

Aucun linteau et encadrement n'est apparent lorsque le parement est en bardage ardoise.

10.5.4. Toitures

Suivant la tendance générale du bâti local, la couverture de toiture est :

- L'ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse.
- La tuile « canal » de ton rouge, uniquement pour les futures constructions à ériger sur la parcelle 80N.
- Pour les toitures plates :
 - une membrane bitumineuse de ton anthracite ;
 - un tapis végétal ;
 - un gravier roulé de ton sombre proche de l'ardoise ;
- Le verre pour les vérandas.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtiers et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs, les rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 10 cm.

Chaque habitation pourra être équipée de panneaux solaires à condition qu'ils présentent une pente identique à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent, présentent une surépaisseur de 30cm maximum vis-à-vis du plan de la toiture et présentent une tonalité sombre (cadre + cellules). Les cadres métalliques clairs et brillants sont proscrits.

10.5.5. Cheminées

Lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront ardoisées, de ton noir semi-mat, réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte.

10.5.6. Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de *tonalité naturelle si elles sont en bois, blanches ou foncées* pour tous matériaux, assurant une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élévation et en rapport avec les habitudes locales.

Les ferronneries seront peintes de ton sobre.

10.6. ELÉVATIONS.

Le traitement des façades respectera :

- La verticalité pour l'ensemble de l'élévation et des baies (jeu des ouvertures, des décrochés, ...).

- Le rythme est propre à l'identité des bâtiments traditionnels locaux, et caractérisé par un jeu de baies hiérarchisées fortement structuré où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible. Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée, par un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes. Pour chaque élévation du volume principal le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.
- Lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez-de-chaussée étant de dimensions supérieures à celles des étages.

10.7. ZONE DE COUR OUVERTE (20.1 AU PLAN DE DESTINATION)

Les cours ouvertes sont destinées à l'aménagement de zone d'accès (carrossable et piéton), de stationnement et de retournement depuis le domaine public. Elles sont non clôturées à l'alignement et non clôturées en mitoyenneté. Aucun élément structurant ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone. Le caractère ouvert de la zone doit être de tout temps préservé (absence de clôture, de haie,...).

Elles seront aménagées dans leur entièreté en espaces carrossables et clôturées par une haie vive d'essences indigènes feuillues sur la limite avec les espaces de cours et jardins. Toutefois, la plantation d'arbre isolé est tolérée.

L'entrée piétonne se situera au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci moyennant le cas échéant un perron de maximum 4 marches pour accéder à la porte.

Le choix des matériaux des aménagements d'abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme des teintes des zones de cour ouverte vise à s'harmoniser avec les teintes des cours ouvertes contiguës.

L'ensemble de la cour ouverte tel que défini au plan de destination et profils doit être strictement respecté tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du sol. Elles sont aménagées de plain-pied sur toute sa longueur avec le domaine public de la voirie et l'intention définie au plan de destination doit être respectée.

10.8. ZONE DE COURS ET JARDINS (20.2 AU PLAN DE DESTINATION)

Les cours et jardins constituent la zone de jardin privée de chaque habitation obligatoirement clôturée vis-à-vis du domaine public (haie vive). Les modifications du relief du sol y sont proscrites à l'exception des modifications prévues aux profils.

Elles sont destinées à l'aménagement de jardins et espaces libres. Les constructions et aménagements y sont limités au maximum. Y sont autorisés :

- a) La plantation de haie vive (cf. prescrit pour les modalités).
- b) La construction de terrasse au sol (hauteur maximale hors sol de 50cm), de bacs à plantes, de pièces d'eau, de piscine à l'air libre, de jeu privatif pour enfant.
- c) Des plantations d'arbres isolés comme ornementation.
- d) La pose en sous-sol d'impétrant (citerne, égout, ...).
- e) Les panneaux solaires sur support d'une hauteur maximale de 2m (les suiveurs sont proscrits) dont l'ensemble du dispositif (cadre + panneau) est de ton neutre.
- f) Un abri de jardin et/ou une serre (cf. prescrit pour les modalités).

10.9. ZONE DE PRE (20.3 AU PLAN DE DESTINATION)

La zone de pré sera aménagée en prairie, prairie de fauche, potager, verger, ... conformément à la destination de la zone agricole définie au plan de secteur. Toutefois, cette zone sera gérée en complémentarité à la zone résidentielle en ordre isolé (10.3) et à sa zone de cours et jardins. Cette zone est non aedificandi, dès lors aucune construction ne pourra y être réalisée.

10.10. SERVITUDE D'ACCÈS À LA ZONE AGRICOLE (HACHURE ROUGE AU PLAN DE DESTINATION)

Cette affectation s'applique en surimpression à la zone de cour ouverte ou la zone de cours et jardins telle que définie au plan de destination. L'affectation sera conforme à celle définie pour cette zone.

Toutefois, cette zone de passage d'une largeur de 5m doit être aménagée de manière à permettre un accès carrossable à la zone agricole depuis la Rue du Mersan (pas de plantation sur la limite entre la zone de cour ouverte et la zone de cours et jardins). En outre, la tête de cette servitude en relation avec la voirie permettra aux différents services techniques (pompiers, ramassage des immondices, etc.) de réaliser leur manœuvre pour effectuer un retournement.

L'assiette de la servitude est de domaine privé et appartient au propriétaire du lot qui en a la charge d'entretien.

10.11. PLAN DE DESTINATION – PROFILS DES LOTS

11.4. ABRIS DE JARDIN / SERRE

- un seul abri par parcelle ;
- surface maximum : 20 m² ;
- hauteur maximale : 2,50 m sous corniche ;
- pente de toiture : 30° ou plate ;
- matériaux d'élévation : bois de ton gris-brun de la patine naturelle ou verre ;
- matériaux de toiture : ardoise, membrane de ton anthracite, verre ;
- implantation : à l'arrière de l'habitation et à 2 m de la limite parcellaire latérale prise comme référence ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire de la parcelle voisine concerné.

11.5. DISPOSITIFS TECHNIQUES PRIVÉS

L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes est strictement interdite.

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Poste seront placées à l'extérieur de la voie publique et de la zone de cour ouverte. Elles pourront être fixées sur la façade à rue du bâtiment pour autant que leur accès soit sans entrave.

Les dépôts de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

Chaque construction sera équipée d'une citerne d'eau de pluie à usage domestique. La citerne d'eau de pluie à usage domestique sera d'une capacité minimale de 5000l et l'eau devra être réutilisée à des fins domestiques (WC, arrosage, nettoyage, ...).

Chaque lot sera équipé d'une citerne tampon hydraulique d'une capacité de 5000 litres situées en aval de la première citerne.

69

11.6. IMPÉTRANTS

Traitement des eaux usées et pluviales.

- Chaque habitation sera équipée d'un réseau séparatif (eau usée, eau de pluie) jusqu'à la chambre de visite à placer en bord de voirie avant le raccordement au réseau d'égouttage. Le trop plein de la citerne à eau de pluie sera rejeté dans le réseau d'égout « eau claire » existant.

Les eaux usées seront quant à elle rejetée dans le réseau d'égout « eau vanne » existant et dans le respect de la législation en vigueur au moment de la mise en service.

Raccordements.

Eau : raccordement au réseau d'eau existant.

Electricité : raccordement au réseau existant.

11.7. PLAN DE CONSTRUCTION

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que le maître d'œuvre soit en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.

11.8. HYGIENE

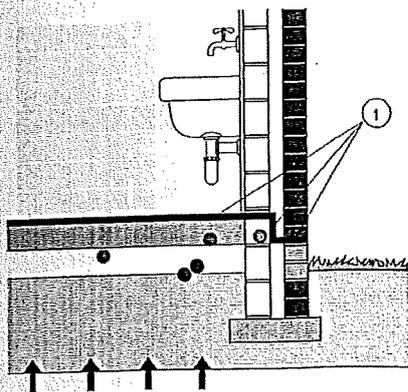
Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6 m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : évier, lavabos, au moins un W-C, éventuellement douche, salle de bain complète, etc. Aucun W-C ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation.

11.9. CHARGE D'URBANISATION

- Incorporation dans le domaine public des zones reprises au plan de cession
- Réalisation de la zone de retournement prévue au plan masse dans le respect des conditions du SRI (empierrément avec une capacité portante suffisante pour supporter une charge de 13 tonnes par essieux)
- Plantation de deux arbres hautes tiges d'essence feuillue (un arbre de part et d'autre de la voirie au niveau des espaces libres entre les zones capables de construction comme illustré sur le côté Est de la voirie avec diamètre du tronc à 1m du sol égal à 10cm).

11.10. RADON

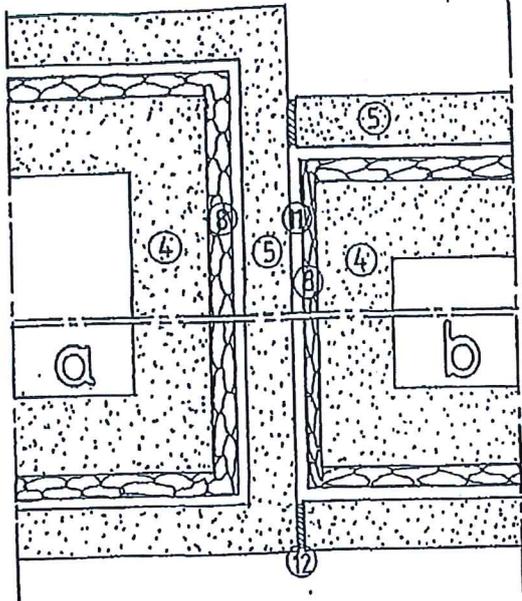


Afin de limiter au maximum les risques liés au radon, il y a lieu de prévoir, lors de la construction des habitations, une barrière contre le radon, en dessous de la dalle. Ce «pare-radon» est une membrane étanche (bâche en plastique spécial).

De plus, une couche perméable ventilée (gravier), ou un système de drainage (tuyaux perforés) en dessous de la dalle permet l'évacuation du radon avant qu'il n'atteigne la barrière anti-radon. Si la concentration est toujours trop élevée (à évaluer après la construction), un extracteur d'air peut être connecté au système pour mettre le sous-sol en dépression.

11.11. MITOYENNETÉ

Vue en plan



AA: axe de mitoyenneté entre lots couvert par le permis d'urbanisation

BB: axe de mitoyenneté entre lot couvert par le permis d'urbanisation et une autre parcelle

1) Fondations en béton (même niveau d'assise pour a et b)

2) Blocs creux de béton lourd
(épaisseur minimum : a = 29 cm
b = 19 cm)

3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)

4) Blocs creux de béton lourd (ép. min. : 14 cm).

5) Parement (idem façades de a) (ép. min. : 3cm).

6) Polystyrène à charge de b (ép. min. : 3cm).

7) Panneaux drainants à charge de b (ép. min. : 3cm).

8) Isolant thermique (ép. min. : 3cm).

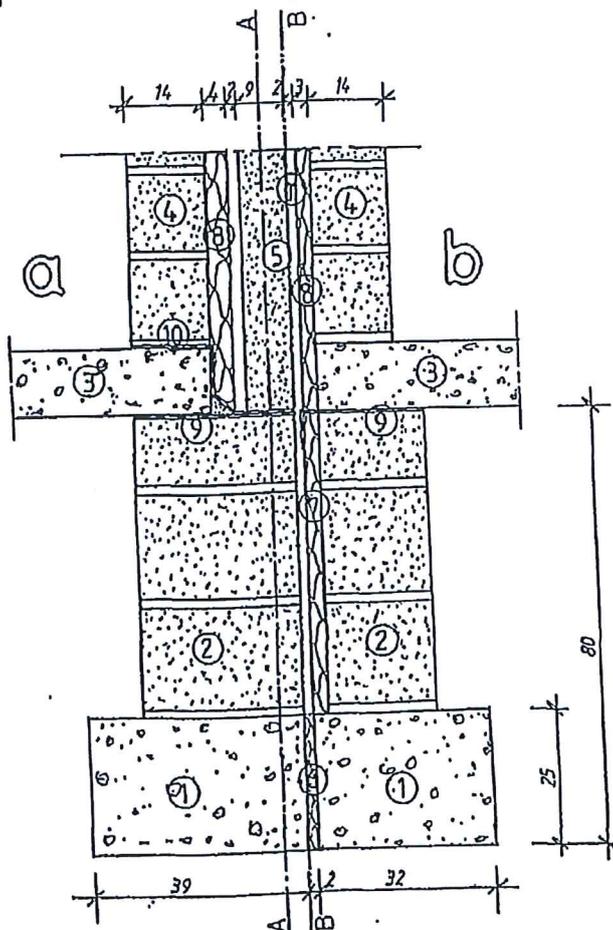
9) Etanchéité contre humidité ascensionnelle.

10) Etanchéité contre humidité de ruissellement.

11) Vide (ép. min 2cm.; absence de tout élément de liaison entre structures a et b).

12) Joint souple (N + silicone); épaisseur 1cm.

71



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter

Vue en coupe

