

Projet d'urbanisation « Rue Fond des Malades »

Situation du bien : **ANDENNE (SEILLES), rue du Fond des Malades**
Parcellaire cadastral : Division **11**, Section **B**, numéro **197 R**
Contenance : 1 ha 85 a 83 ca

Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme Et Mesures de mise en œuvre des objectifs.

Le présent document comprend :

- **Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme** pour la partie du territoire concerné ; ces objectifs décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.
- **Les mesures de mise en œuvre** sous la forme d'un cahier des indications

VILLE D'ANDENNE
LE COLLEGE COMMUNAL,
Vu pour être annexé à notre arrêté de ce jour.

Andenne, le 22/02/2019

Le Directeur général,

Le Président,



Demandeur

Jean-Vincent VAQUIGNY
Lotinvest Development SA
Mr Olivier Xhonneux
Administrateur-délégué
Rue de la Régence, 58
1000 Bruxelles

Auteur du projet

Architectes CM2
Rue de la Vilette, 405RC01
5300 SCLAYN
Tél. : 081/ 40.00.79

1. Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

1.1. Limiter la densité.

Le projet d'urbanisation prévoira la construction de maximum 10 habitations, chaque habitation ne comprendra qu'un logement. Les zones de construction devront être limitées elles ne s'étendront pas sur toute la longueur de la parcelle afin de créer à la fois des zones plus densifiées du côté bas de la rue et des zones plus aérées vers le haut de la rue, répondant au bâti existant et créant une transition entre les extrémités de la rue.

En relation avec le bâti de la rue, quatre zones de construction seront prévues. La première située vers le bas de la rue Fond des Malades, comprendra un ensemble d'habitations mitoyennes dans l'esprit de continuité des constructions groupées proches. Les trois autres zones de construction seront de dimensions plus restreintes, une habitation isolée et des habitations « jumelée » sont prévues afin de créer une transition par rapport aux habitations situées en haut de la rue.

1.2. Implanter les constructions en bord de voirie.

Le parti pris dans le cadre de ce projet est d'implanter la zone de construction en bordure de voirie avec arasement du premier talus.

Cette implantation favorisera la relation entre l'espace rue et l'espace construit. Il y aura une interaction directe entre les deux.

De par la forte pente en zone arrière, et pour éviter de pénétrer trop dans le talus, les habitations seront implantées sur un front de bâtisse obligatoire en limite de propriété. Ces implantations se feront en relation direct avec le niveau de la voirie, le niveau du rez de voirie sera situé au plus près du terrain naturel.

Les habitations seront de type bel étage pour que les pièces de vie se situant au niveau +1 puissent être en relation directe avec la zone arrière.

1.3. Constructions exclusivement destinées à de l'habitat unifamilial.

Pour limiter l'affluence et la circulation aux abords du site, les constructions seront exclusivement destinées à l'habitat unifamilial, correspondant bien à l'affectation du territoire dans lequel se situe le site donnant la priorité à l'habitat résidentiel permanent.

Prévoir des constructions pour de l'habitat uniquement sera tout à fait compatible avec l'école présente dans la rue et les habitations voisines et n'engendrera aucune nuisance vis-à-vis de celles-ci.

1.4. Limiter l'impact sur le relief.

Etant donné que le site présente un relief sous forme de talus et de par la forte pente en zone arrière, et pour éviter de pénétrer trop dans le talus, les habitations seront implantées sur un front de bâtisse obligatoire en limite de propriété, comme repris dans l'objectif 1.2.

Pour limiter les trop fortes modifications du relief, les habitations seront de type bel étage pour que les pièces de vie se situant au niveau +1 puissent être en relation directe avec la zone arrière

sans avoir à creuser dans le talus de manière trop importante. Cette zone, afin que les habitations puissent bénéficier d'une terrasse et d'un jardin, pourra être aménagée avec modification du relief et ce sur plusieurs niveaux intermédiaires pour empêcher la réalisation de murs de soutènement de hauteurs trop importantes. Les niveaux des jardins devront se raccorder harmonieusement entre propriétés contiguës.

Les aménagements projetés sont essentiellement dictés par les différentes composantes du contexte que sont la topographie des lieux (premier talus suivi d'un léger replat), les espaces verts existants (bois) ainsi que le bâti existant (école primaire).

1.5. Créer des emplacements de parking.

Malgré la présence d'un parking situé juste au-dessus de l'école primaire communale, pour éviter un manque de parking et un engorgement de véhicules aux heures les plus fréquentées de l'école en face du site, des emplacements de parking intérieurs et extérieurs seront prévus, deux emplacements seront prévus par logement, soit un total de 20 emplacements minimum sera nécessaire.

1.6. Aménager un trottoir existant.

Le présent projet d'urbanisation bénéficie des aménagements de sécurité déjà réalisés au niveau de l'école primaire communale, ceux-ci seront adaptés et complétés sur toute la longueur de la parcelle pour assurer une sécurisation continue.

Il sera prévu l'élargissement du trottoir existant jusqu'en limite de propriété et le prolongement de celui-ci par la réalisation de deux tronçons de trottoirs de part et d'autre de l'existant.

1.7. Conserver le caractère naturel du site

Afin de garantir l'environnement particulièrement naturel mais aussi et surtout de maintenir la biodiversité du site, une zone entre les constructions et le talus, constitué par exemple d'une pelouse ou d'aménagements plantés, sera aménagée.

A delà de cette zone, une partie des arbres sera conservée de manière à garder un lien avec le caractère boisé du site tout en assurant un espace plus aéré à l'arrière des futures constructions.

Toujours pour en rapport avec le caractère naturel et boisé du site, des ouvertures paysagères seront créées entre les différentes constructions. Ces ouvertures permettront, depuis la voirie, d'avoir pleine conscience de la présence du talus en fond de propriété. Dans cette même optique, des zones de talus plantés seront maintenues en limite de propriété et assureront une relation entre la voirie et le site telle qu'elle existe actuellement.



2. Mesures de mise en œuvre des Objectifs

- 2.1. Les zones de constructions seront limitées au nombre de 4 et seront réparties sur la longueur de la parcelle en bord de voirie. En aucun cas, les zones de constructions ne pourront s'étendre sur toute la longueur de celles-ci.
- 2.2. Les zones de constructions seront exclusivement destinées à de l'habitat. Aucune autre activité n'y sera prévue.
- 2.3. Les zones de parkings extérieurs se situeront en partie au début de site (vers le bas de rue du Fond des Malades) mais également dans les ouvertures paysagères créées entre les différentes constructions. Les emplacements des parkings seront implantés en évitant de devoir modifier les dispositifs de sécurités existants.
- 2.4. Un déboisement total de la parcelle sera strictement interdit. Seules les zones de constructions et les zones où sont possibles les modifications du relief pourront être mises à blanc. Les autres zones de la parcelles pourront être éclaircies.
- 2.5. Il sera prévu l'élargissement du trottoir existant jusqu'en limite de propriété, nécessitant l'arasement du talus sur toute sa longueur. Deux tronçons de trottoirs de part et d'autre de l'existant seront également réalisés. L'accès aux habitations se fera directement au départ de la voirie et du trottoir.
- 2.6. Pour permettre l'aménagement et la réalisation du trottoir, le talus en limite de voirie pourra être arasé sur toute la longueur de la parcelle.
- 2.7. Pour contrer les effets négatifs (humidité, manque d'ensoleillement, de luminosité) de la présence d'arbres à proximité immédiate des habitations, il pourra être procédé, à l'arrière de celles-ci zone à l'abattage des différents spécimens implantés au sein du talus.
- 2.8. Pour l'ensemble des constructions, il sera prévu une étude et un plan d'égouttage tenant compte des exigences et des équipements déjà en place à proximité immédiate du site.
- 2.9. Les équipements techniques feront l'objet d'études auprès des fournisseurs. Ils seront pris en compte dans les aménagements du trottoir suivant la faisabilité.

3. Prescriptions complémentaires accompagnant le plan d'occupation projeté.

3.1. Affectations des zones

3.1.1 Zone Boisée maintenue :

Cette zone est destinée au maintien des arbres existants.

Cette zone pourra être éclaircie (conserver au minimum 1 arbre par 100 m² de superficie) mais aucune mise à blanc ne pourra être réalisée.

3.1.2 Zones de cours jardins / Zone de modification de relief du sol autorisée :

Ces zones sont destinées aux aménagements de jardins et de terrasses, la modification du relief du sol y est autorisée.

Du fait de la présence d'un fort talus situé à l'arrière des habitations projetées et afin que ces dernières puissent bénéficier d'une terrasse à même le jardin, des espaces de cours et jardin pourront être aménagés entre l'habitation et le talus sur une profondeur de 10 mètres à compter de la fin de la zone de construction projetée. La hauteur des bords des terrasses (côté sud des maisons) par rapport au niveau naturel du terrain sera limitée à 1,50 m tandis que la hauteur des murs de soutènement sera limitée à 2,00 m. Toute modification de relief du sol autre que celle rendue nécessaire pour l'aménagement des terrasses non couvertes situées à l'arrière des habitations et des jardins sera interdite au-delà de la limite reprise dans les plans.

3.1.3 Zones de talus végétalisés :

Ces zones sont destinées au maintien de talus végétalisés, elles participent aux ouvertures paysagères et créent une relation entre le site et la voirie.

Les talus repris dans ces zones seront plantés de sujet bas à moyen de manière à garder les ouvertures paysagères déjà citées ci-avant.

3.1.4 Zones de parkings obligatoires:

Ces zones sont destinées à la réalisation obligatoire de parkings aériens ou couverts de type carports pour les zones contiguës aux zones de constructions projetées.

Le relief dans ces zones pourra être modifié, les niveaux d'accès étant directement liés aux niveaux de la voirie.

3.1.5 Zones de constructions projetées:

Ces zones sont destinées à la construction d'habitations comprenant chacune un logement. Un garage fermé pourra être compris dans le volume principal pour la ZCP 1. Pour les autres ZCP, il sera obligatoire dans le volume principal ou dans le volume secondaire autorisé dans la ZCP.



3.2. Implantations et gabarits

3.2.1 Implantations

Lorsque la zone de construction projetée prévoit la construction de plusieurs habitations, celles-ci seront érigées obligatoirement en ordre fermé et mitoyennes par le volume principal.

La potentialité d'habitations reprise en plans pour chaque zone ne peut être remise en cause par les premières constructions.

Les volumes principaux seront implantés dans la zone prévue à cet effet suivant les dimensions reprises dans les plans, parallèlement à la voirie sur le front de bâtisse obligatoire situé sur la limite de propriété, celle-ci étant fixée à 5m de l'axe de la voirie.

A l'exception de la ZCP 2, étant donné les surfaces de ZCP disponibles, les constructions ne comprendront qu'un volume principal. Dans la ZCP 2, un volume secondaire sera autorisé.

Un volume secondaire à destination de car-port pourra être adjoint latéralement au volume principal dans le cas de construction 3 façades suivant les implantations reprises dans les plans.

3.2.2 Gabarits

Les constructions (habitations mitoyennes, 3 ou 4 façades) seront de type bel étage (rez + 1 + ½ + toit), les pièces de vie se situant au niveau +1, en relation directe avec le jardin. Pour la ZCP 1, les volumes principaux pourront comprendre un garage fermé. Dans les autres ZCP, un garage fermé est obligatoire dans le volume principal ou dans le volume secondaire autorisé dans la ZCP.

Chaque construction présentera une largeur à rue de minimum 7m.

La hauteur sous corniche, mesurée à partir du niveau moyen du sol considéré sur le front de bâtisse du volume principal, sera comprise entre 8m et 8.50m.

Le volume secondaire doit rester de gabarit inférieur au volume principal; la hauteur de faîte sera inférieure d'au moins 1 mètre à celle du faîte du volume principal. Leur hauteur sous corniche doit toujours être inférieure à celle du volume principal.

Le volume secondaire présentera une volumétrie semblable à celle du volume principal avec une toiture à versant ou s'en distinguera avec une toiture plate.

Les volumes principaux présenteront une volumétrie simple, les toitures seront à deux versants droits de même inclinaison se rejoignant au faîte. La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 degrés, à choisir en fonction de l'environnement immédiat.

Les lucarnes seront autorisées de manière à bénéficier d'un espace sous toiture plus important.

Les car-ports possibles dans les zones de parkings contiguës aux habitations présenteront un gabarit rez + toiture. La toiture sera soit plate, soit à doubles versants de même inclinaison que ceux de la toiture du volume principal. Les côtés non mitoyens des car-ports doivent rester ouverts, seuls des murs de soutènement, nécessaires suivant les cas, pourront les refermer en partie.