

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

**RUE GOUVERNEUR ALEXANDRE GALOPIN
B-5300 MAIZERET**

OPTIONS D'AMENAGEMENT

DEMANDEUR

DHR Clos du Château SA

Philippe HELLEPUTTE & Davis HILLEWAERE, administrateurs

Rue de la Régence, 58
B-1000 Bruxelles

AUTEUR DE PROJET

AGENAM SPRL

Benoît COMPERE, *Géomètre Expert*

Rue des Roses Trémières n° 37
B-5020 Vedrin

Table des matières

Préalable

Options d'aménagement

1. Options d'urbanisme
2. Options d'architecture
3. Options d'aménagement relatives aux transports
4. Options d'aménagement relatives aux infrastructures et réseaux techniques
5. Options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie
6. Options d'aménagement relatives aux espaces verts
7. Options d'aménagement relatives au paysage

1. Options d'aménagement en matière d'urbanisme

Le permis d'urbanisation porte sur la construction d'habitations unifamiliales en ordre ouvert avec une variation des alignements des futures constructions par rapport au domaine public et des orientations des façades.

La densité brute d'habitation dans la zone urbanisable (zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur) ne pourra excéder 10 habitations par hectare.

Un seul logement est autorisé par habitation.

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée.

Justification :

Territoire occupé majoritairement par des maisons unifamiliales isolées, le lotissement résidentiel organise exclusivement des espaces de logement. Il est conféré un rôle identique à l'habitat isolé. Il s'agit des espaces périurbains situés soit en extension de la zone urbaine soit en franges des bourgades et villages.

La structure urbanistique est organisée pour éviter une trop grande homogénéité et remplir judicieusement un terrain disponible par un projet cohérent et durable.

Le projet permet de compléter la trame bâtie et de structurer l'espace-rue.

Le relief est régulier et de pente très faible. Les constructions doivent pouvoir s'implanter au plus près du terrain naturel.

2. Options d'aménagement en matière d'architecture

Le gabarit du volume principal des habitations est de R+1.

Le volume principal des habitations présente un rapport L/l supérieur ou égal à 1,2.

Justification :

Hauteur de référence : l'orientation pour le cadre morphologique et paysager des ensembles résidentiels et de l'habitat préconise une hauteur d'immeuble en accord avec les immeubles existants proches qui valorise la silhouette générale du site et ses repères naturels et architecturaux.

Les habitations tant traditionnelles que plus récentes du village présentent une base rectangulaire affirmée. Tout comme la hauteur des habitations, leur volume participe à l'intégration du projet dans le cadre villageois.

3. Options d'aménagement relatives aux transports

Chaque unité de logement sera pourvue de deux emplacements de stationnement. Le stationnement est exclusivement géré à proximité de la voirie sur le domaine privé.

La nouvelle voirie est aménagée en zone de rencontre et dispose de stationnements pour les visiteurs.

Justification :

La parcelle est localisée à une distance approximative de 250 m - 5 minutes à pied - d'un arrêt de bus mais à plusieurs kilomètres de noyaux de services et de commerces.

La nouvelle voirie a pour vocation la desserte locale. Elle est aménagée pour permettre tout autant l'accès aux véhicules d'urgence que le confort et la sécurité des déplacements des modes doux.

Des emplacements de stationnements sont répartis sur l'espace publics pour recevoir les visiteurs. Ils sont clairement identifiés et permettent d'empêcher le stationnement sauvage en zone de rencontre.

4. Options d'aménagement relatives aux infrastructures et réseaux techniques

Les eaux de pluie de chaque habitation seront raccordées à une citerne d'eau obligatoirement munie d'un tampon hydraulique. La citerne est raccordée à l'habitation.

Les eaux usées de chaque habitation seront raccordées à une fosse septique by-passable raccordée au réseau séparatif « eaux usées » en voirie.

Des fossés sont aménagés de même qu'un bassin enterré.

Les réseaux techniques sont enterrés, à l'exception des éventuels mobiliers ou édifices techniques qui ne pourraient être implantés qu'en surface pour des raisons techniques.

Justification :

Favoriser l'utilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, réguler le ruissellement des surfaces imperméables et temporiser le rejet dans le réseau existant.

5. Options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie

Performance énergétique des bâtiments

Les bâtiments sont compacts, bien isolés et aménagés pour optimiser les apports solaires passifs tout en tenant compte de la qualité de la composition urbanistique.

Justification :

Les bâtiments sont conçus de manière à réduire les besoins énergétiques pour leur construction et leur utilisation future.

6. Options d'aménagement relatives au paysage

Les tons des futures constructions seront :

- Pour les parements : gris, brun, beige,
- Pour les toitures : noir, anthracite ou gris foncé.

Les parcelles seront clôturées par des haies réalisées à l'aide d'essences locales.

Justification :

La composition chromatique visera à fondre le bâti dans son cadre environnant.

Les essences locales des haies permettront l'enrichissement de la biodiversité du site.

7. Options d'aménagement relatives aux espaces verts

Sans objet. Le projet ne comprend pas d'espaces publics ou privés de type parc.