



## Service urbanisme

# Note d'orientation générale

La note d'orientation urbanistique permet le bon aménagement des lieux sur base de 8 critères majeurs. Ces huit critères sont définis ci-après et sont différents selon la situation géographique du site en projet. En effet, les centres de village (à définir sur base d'une cartographie) présenteront des orientations différentes de leurs extensions.

L'analyse des critères « densité, gabarit et matériaux » se réalisera sur base d'un rayon de référence de 150 m autour des bordures du site étudié. Ce rayon permettra de s'intégrer de manière optimale au sein du cadre bâti existant.

### Densité

La densité représente le nombre de logements souhaité pour un site donné. Celui-ci se calcule en log./ha sur base de la surface présente en zone constructible au plan de secteur.

Au cœur des villages, une densification plus importante est prônée sur base de la volonté du Gouvernement Wallon de réduire l'étalement urbain. Dans ce contexte, des maisons mitoyennes (bloc de 2 à 3 maisons) sont admises. Le nombre de maisons jointives dépendra de la longueur en façade du projet et de la possibilité de conserver des vues passantes par l'aménagement de car-port ouvert.

A l'extérieur des cœurs de village, la trame de construction se verra plus aérée. Dans ce contexte, l'implantation de maisons individuelles est souhaitée. Des maisons jointives pourront également être intégrées afin de permettre une économie d'énergie. Néanmoins, celles-ci seront étudiées au cas par cas, sur base du cadre bâti existant au sein du rayon de référence mais également sur base du projet présenté. En effet, tout comme pour l'intérieur des villages, la longueur de la façade construite à rue ainsi que la possibilité de vue passante seront des critères déterminants.

Le long des voiries régionales, une densification plus importante pourra être autorisée sous forme « d'immeuble à appartements et/ou commerces – professions libérales ». Néanmoins, le nombre d'unité par bâtiment sera limité à 6 afin de conserver des gabarits adaptés au cadre rural de la commune. Des exceptions pourront également être accordées pour des zones spécifiques, comme par exemple, des zones désaffectées ou à désaffecter au plan de secteur.

### Division parcellaire

La division parcellaire représente le nombre de lots constructibles sur un terrain donné. Celle-ci est directement liée au point précédent.

Cette division devra être intégrée au sein du projet. Cela signifie que le parcellaire ne devra pas être identique pour l'intégralité d'un projet. Il est souhaitable d'avoir des parcellaires différents en termes de longueur à rue, de profondeur mais également en termes de superficie.

### Implantation

L'implantation représente la zone à construire du terrain.

Celle-ci sera définie sur base du cadre bâti existant de part et d'autre. Afin d'obtenir un bon aménagement des lieux et un front bâti cohérent, l'alignement des bâtiments devra être respecté tout en permettant le stationnement sur le domaine privé de 2 véhicules par logement.

Afin de permettre la création d'une zone de stationnement, l'implantation se réalisera à environ 6 m de la limite avec le domaine public. Néanmoins, afin de conserver l'alignement du front bâti existant, le projet pourra s'aligner, soit par son volume principal, soit par son volume secondaire.

Dans le cas où le projet s'implante au sein d'un front de bâti en recul l'un par rapport à l'autre, le volume principal s'intégrera de manière intermédiaire afin de liaisonner les implantations existantes. L'implantation le long des voiries régionales devra respecter l'alignement ainsi que la zone de recul imposés par le SPW – Direction des Routes – District de Spy.

### Gabarit

Le gabarit devra correspondre en termes de hauteur au cadre bâti existant dans le rayon de référence. Le gabarit d'un projet d'habitation se devra d'être traditionnel, soit R+1+T. Des exceptions pourront être accordées sur base d'une justification de construction similaire au sein du rayon de référence.

Les volumes principaux présenteront des toitures à deux versants ou des toitures plates. Les volumes secondaires pourront se différencier par une toiture plate ou une toiture à un seul versant, si cela s'intègre dans le bâti environnant.

Des exceptions pourront être accordées sur base d'une justification de construction similaire au sein du rayon de référence.

Les plein-pieds seront également autorisés au sein des rues (rayon de référence de 150 m) présentant des gabarits réduits et/ou si ceux-ci sont adaptés au logement PMR.

### Matériaux

Les matériaux sont définis sur base de leur nature et de leur teinte.

Ceux-ci devront être choisis de manière à respecter la nature et la teinte des matériaux existants dans le rayon de référence. Pour ce faire, un montage photographique représentatif devra être réalisé au sein de ce rayon de 150 m autour du site étudié.

Pour ce qui est des matériaux de parement des élévations, deux matériaux différents seront autorisés. [Par exemple, deux teintes de briques différentes pour le volume principal et le(s) volume(s) secondaire(s), ou, deux matériaux de nature différente, un parement traditionnel pour le volume principal et un parement (bois, zinc prépatiné, acier corten, ...) pour le(s) volume(s) secondaire(s)...].

Lorsque la brique nuancée est choisie, une seule « teinte » sera autorisée afin d'éviter l'effet « patchwork ».

Un échantillon et une illustration de ceux-ci devront être fournis et approuvés par le Collège communal avant la mise en œuvre du permis d'urbanisme.

Les menuiseries et châssis pourront présenter deux teintes de matériau pour toute la construction. Un revêtement similaire aux menuiseries pourra également être mis en œuvre entre les ouvertures.

### Parcelle située en zone inondable

Lorsque le bien concerné figure en zone inondable, un plan de mesurage dressé par un géomètre sera joint au dossier de demande de permis d'urbanisme. Ce plan reprendra les points de niveau existants de 10 m. en 10 m.

### Parking, accotement et avant-cour

La zone de parking sera aménagée sur le domaine privé et comportera au minimum 2 emplacements. L'interdiction de répandre du gravier le long des filets d'eau.

Le revêtement de sol de l'avant-cour devra rester perméable par l'utilisation de matériaux tels que les pavés autoblocants, les dalles béton alvéolées, etc... ;

### Immeubles à appartements

Il sera imposé systématiquement :

- un local vélos dimensionné pour accueillir 2 emplacements/logement ;
- un local poubelle dimensionné pour accueillir 2 containers/logement ;
- un emplacement extérieur spécifique réservé à l'entreposage des containers le jour de ramassage ;
- le placement d'une (de) borne(s) électrique(s) ;
- un emplacement PMR minimum par projet et pour les projets de plus de 10 logements, 1 emplacement supplémentaire par dizaine entamée ;
- des racks à vélo publics si présence d'une activité commerciale/profession libérale.