

LE PERMIS D'URBANISATION

SÉANCE D'INFORMATION À DESTINATION
DES MANDATAIRES ET FONCTIONNAIRES EN CHARGE DE L'URBANISME
ET DES CONSEILLERS EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
A L'INITIATIVE DE LA MAISON DE L'URBANISME FAMENNE-ARDENNE asbl

MARLOIE, LE 7 JUIN 2012 DE 9H00 À 13H00, À LA VIELLE CENSE



Wallonie



Service public
de **Wallonie**



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE

PERMIS DE LOTIR / PERMIS D'URBANISATION - ETAPES

PASSAGE DE LA VALEUR RÉGLEMENTAIRE À LA VALEUR DE « RUE »



PERMIS DE LOTIR

CONSTRUIT ?

TOUS lots construits

1 lot non construit

Constat CBE
(Annexe 11 – Art. 109)

Dispositions = valeur de RUE
≠ RUE art.18ter

Périmètre maintenu
107 §1 al.1 - 2°
Documents
= valeur *indicative*

MODIFICATION

via RUE
(Art. 33_Art.103§4)

PERMIS D'URBANISATION

CONSTRUIT ?

Lot(s) non construit(s)

Lot par lot

Maintenu

Périmé

Déclaration CBE
(demandeur/proprio - Art. 139)

Dispositions
MAINTENUES

Périmètre maintenu
107 §1 al.1 - 2°
Documents
= valeur *réglementaire*

Exclu du
périmètre

Dispositions du lot (Art. 92)
= valeur de RUE
≠ RUE art.18ter

Périmètre maintenu
107 §1 al.1 - 2°
Documents
= valeur *indicative*

MODIFICATION

via modification PERMIS D'URBANISATION
(Art.103§1 + Annexe 11_Art. 109)

via RUE
(Art. 33_Art.103§4)

⚠ Périmètre à définir sur base des Conseils d'Etat

CONSTAT >< DECLARATION

- **CONSTAT** (Annexe 11, art. 109, al.3 du CWATUPE)
 - Permis de lotir => RUE
 - Ensemble des lots constructibles
 - ~~Vérification de conformité~~
 - Vérification de construction
 - Vérification de permis d'urbanisme

Le document de constat comprendra:

- réf. permis de lotir
- réf. permis d'urbanisme lot / lot (absence de permis = pas d'existence juridique du bâti)
- attestation de l'existence des constructions

CONSTAT >< DECLARATION

- **DECLARATION** (Art. 139 du CWATUPE)

- Permis d'urbanisation => RUE
 - Lot / lot
 - Vérification réalisation travaux
 - Vérification de conformité (PU)
 - Délai : 60jours de la requête au Collège + FD
- } **Art. 92**

La déclaration *certifiera* :

- achèvement des travaux
- conformité des travaux au PU (réf. permis)



Liste des travaux non réalisés et/ou non conformes.

MODIFICATION D'UN PERMIS DE LOTIR via la procédure du PERMIS D'URBANISATION

- **« Toute modification d'un permis de lotir non périmé octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret, dont l'accusé de réception est postérieur à l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation, est instruite sur la base des dispositions relatives à l'instruction de la demande de modification du permis d'urbanisation. »**
(2^{ème} alinéa de l'article 109 de l'Annexe 11 de CWATUPE)

Quand faut-il modifier un permis de lotir?

- **Il faut modifier un permis de lotir :**
 - 1. Lorsque le projet remet en cause les éléments fondamentaux du permis de lotir initial à savoir :**
 - La destination des lots
 - La densité qui s'exprime par le nombre de lots et le nombre de logements autorisé par lot
 - 2. Lorsqu'on veut modifier la structure du plan de lotissement**
 - 3. Lorsqu'on veut réviser une règle générale établie par le permis de lotir initial**

Quel périmètre pour la modification?

- **Principe avancé par le Conseil d'Etat :**
 - ❖ **Une demande de modification du permis de lotir est destinée à s'appliquer à l'ensemble des lots ou à une généralité d'entre eux, et à créer les mêmes droits à l'égard de tous les propriétaires de lots ou à tout le moins à un ensemble d'entre eux.**

Contenu d'une modification de permis de lotir via permis d'urbanisation?

1. ANALYSE CONTEXTUELLE

❖ **L'autorité a le devoir d'examiner la compatibilité de la modification sollicitée avec le bon aménagement des lieux et, en particulier, son insertion dans le projet collectif que constitue le lotissement.**

2. OPTIONS D'AMENAGEMENT

3. OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE

4. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

TROIS EXEMPLES DE MODIFICATION

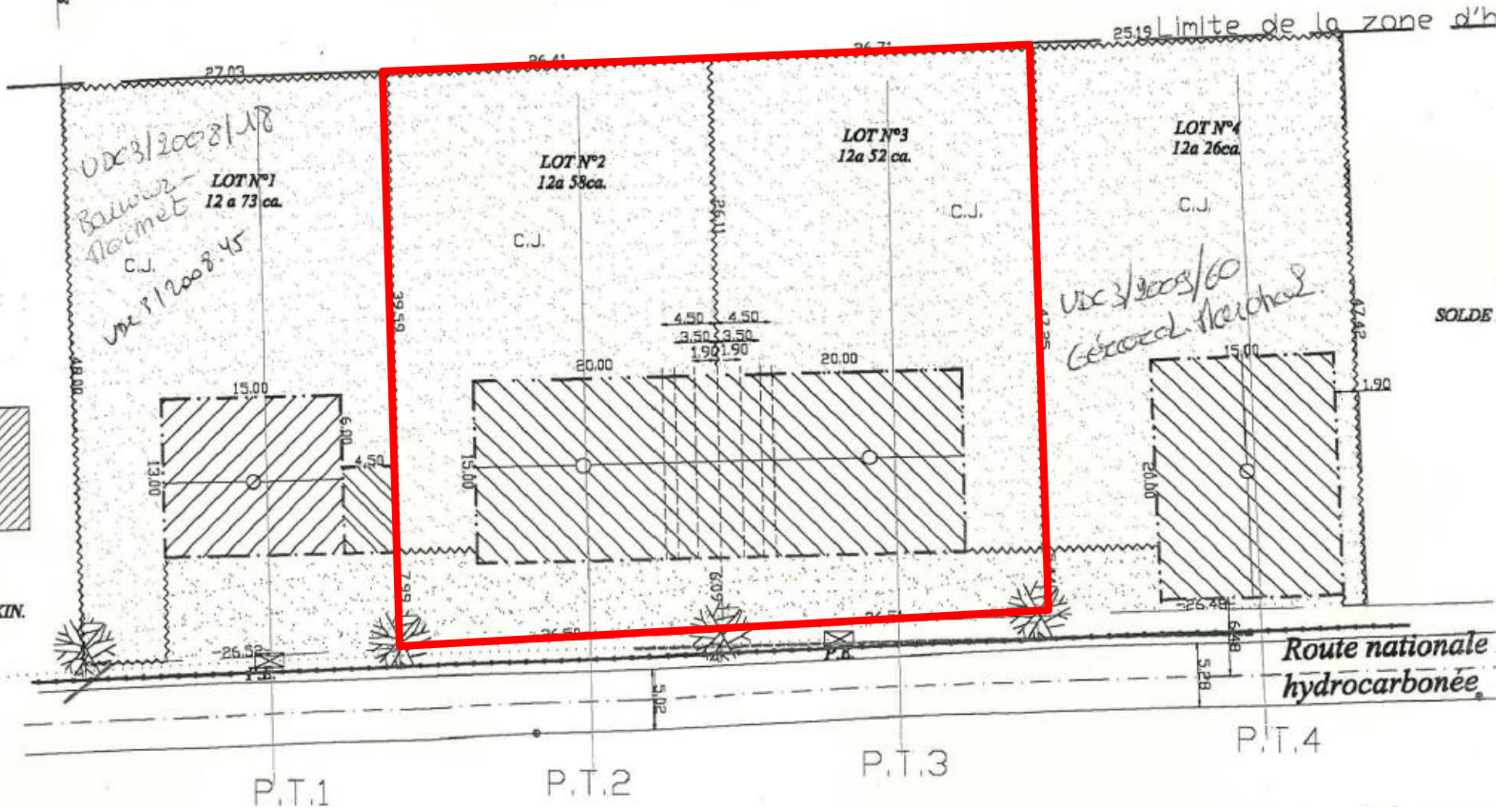
- **Exemple 1 : BASTOGNE**

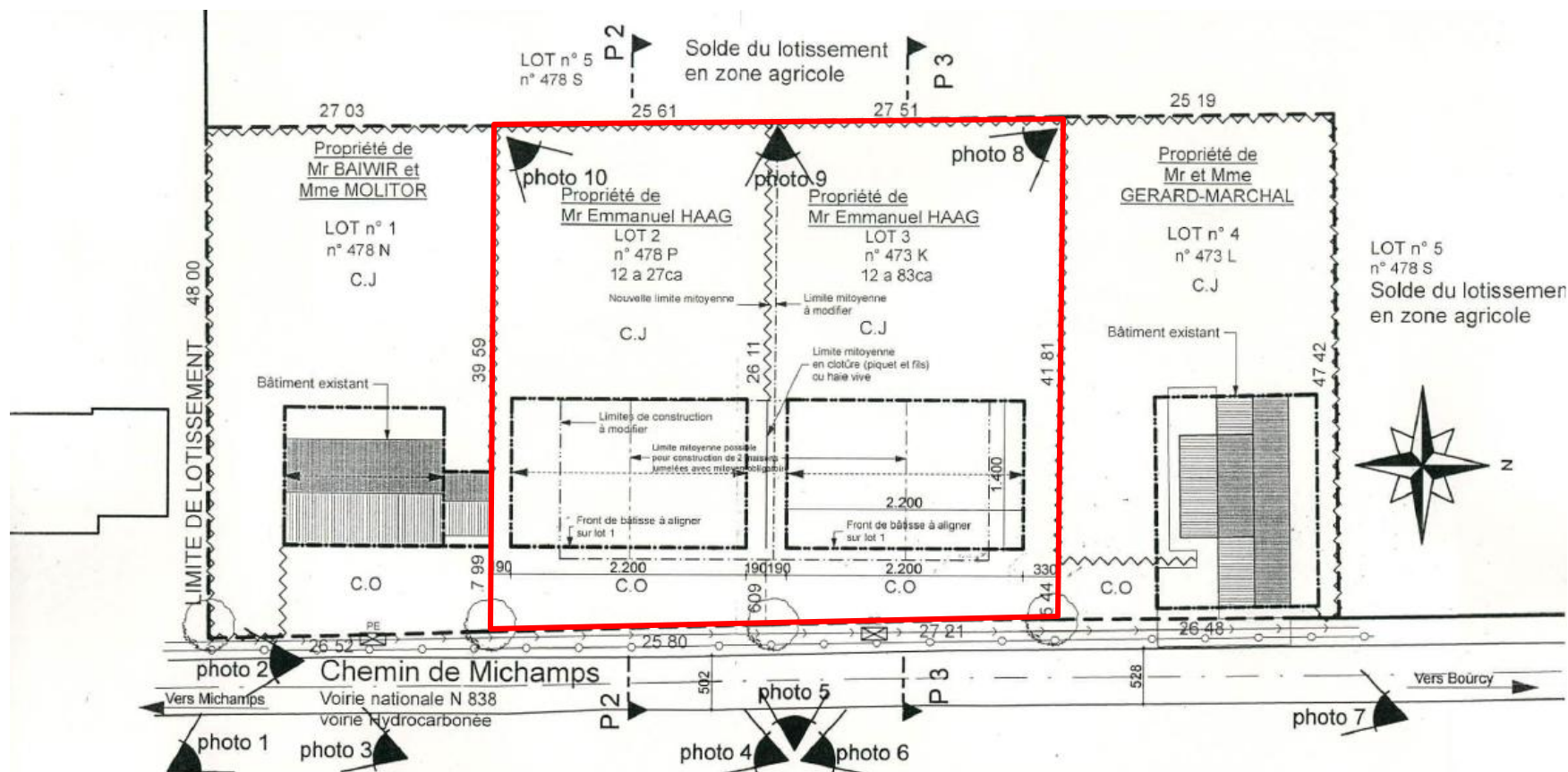
Demande = modifier, dans un permis de lotir de 4 lots, les deux lots centraux pour pouvoir réaliser deux fois deux habitations jumelées sur les lots modifiés.



N°478 M(ple)
 LOT N°5
 SOLDE EN ZONE AGRICOLE

LIMITES DE LA PROPRIÉTÉ





Lotissement à modifier (lots 1 à 4): lotissement MOINET - n° 82003/LAP 2/2004.22

délivré en date du 1 mars 2005

Lots de 1 à 4 en zone d'habitat à caractère rural



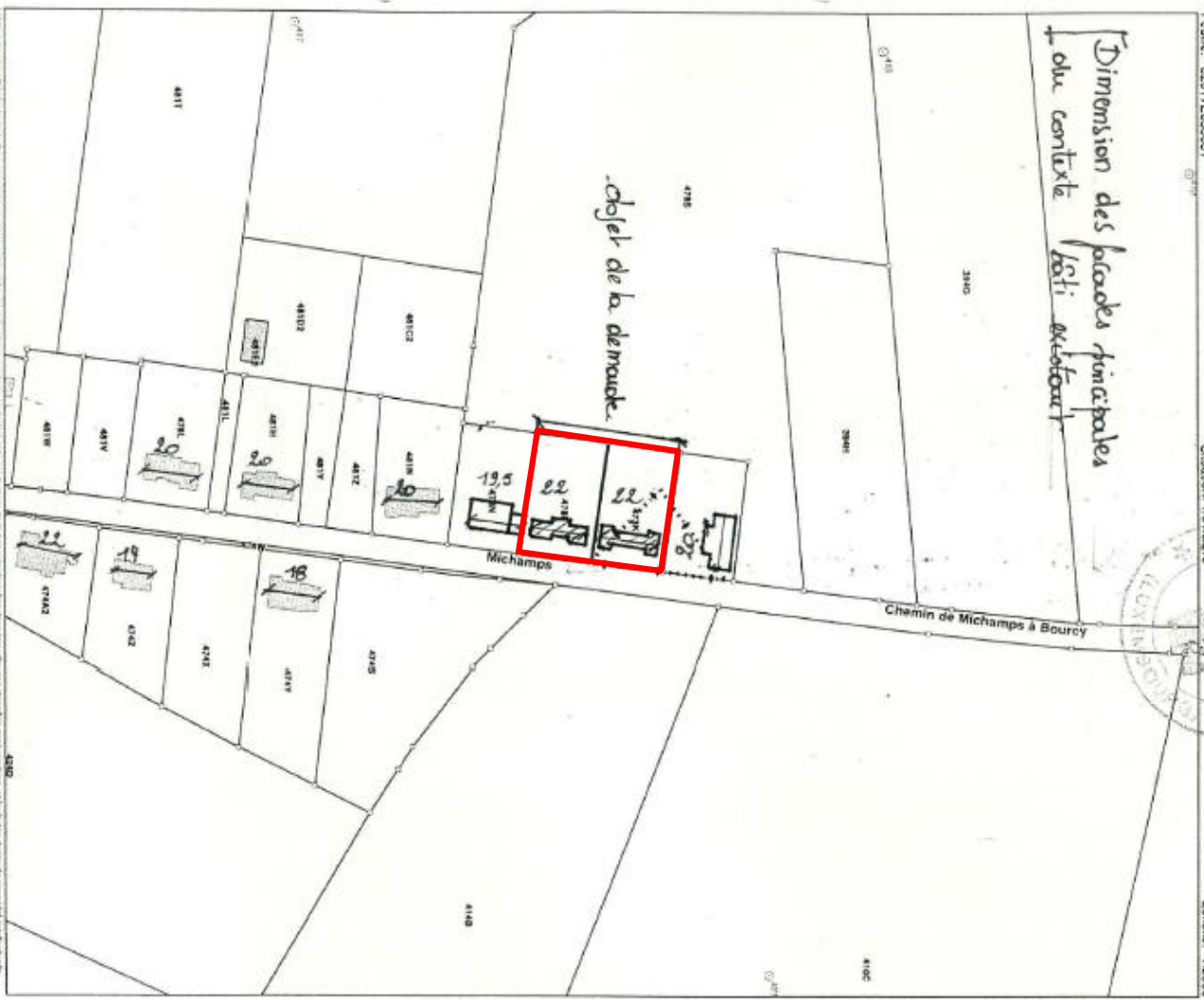
Extrait du plan parcellaire cadastral BASTOGNE 3 DIVISIONVILLE/
Section E / 3
Feuille : B2017E032001

Situation : 1/01/2010

Echelle : 1:2000



*Dimension des parcelles principales
du contexte faiti: exécuté*



Numero de référence du demandeur:
Numero dossier AGDP- 2011/000661
Code: 11,00 EUR

Certifié conforme,
L'agent délégué,
Jacques MARTIN

Avenue 2401/2011



ANNEXE 1

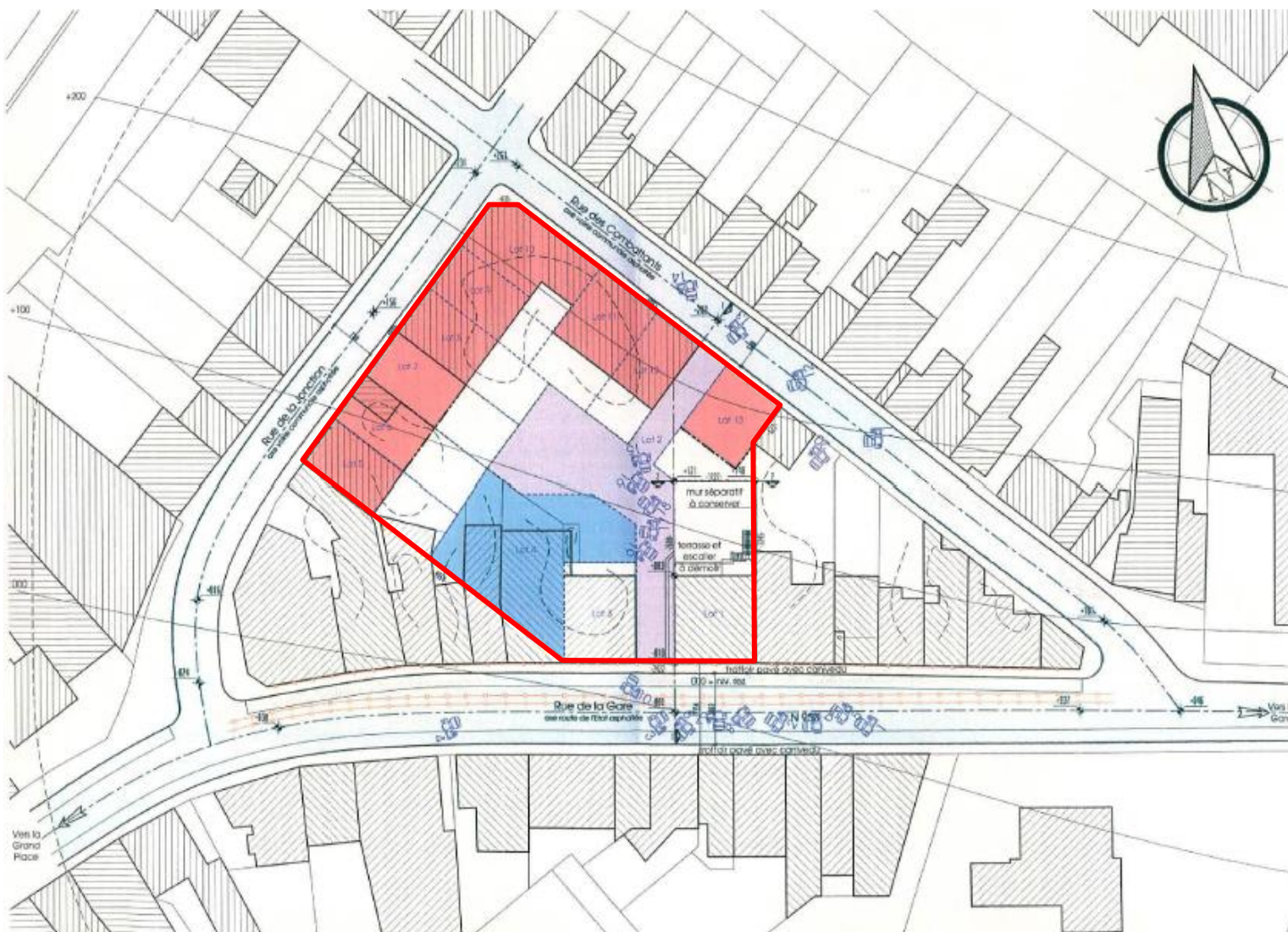
CONDITIONS DU PERMIS MODIFICATIF suite à la plainte

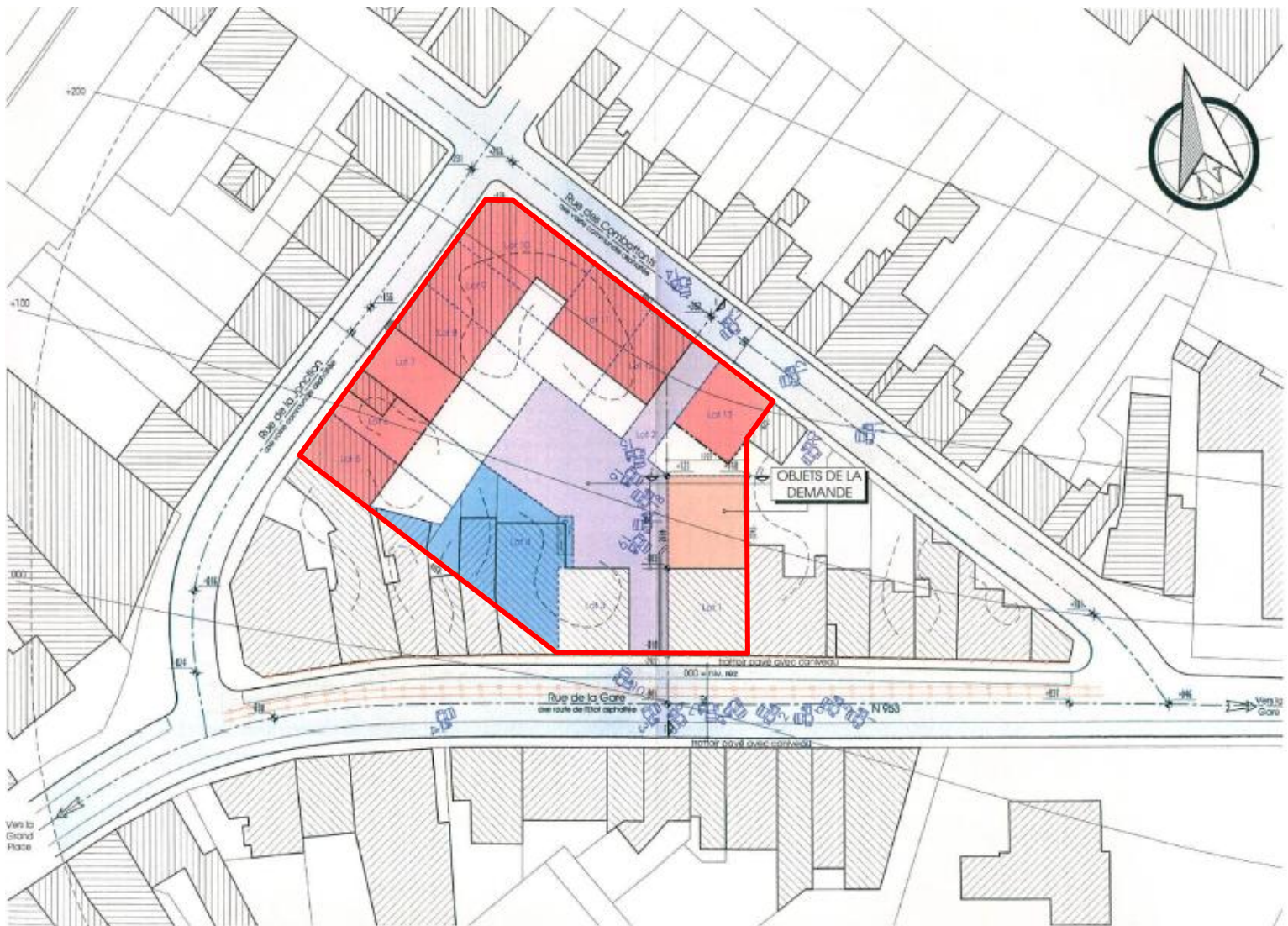
?

TROIS EXEMPLES DE MODIFICATION

- **Exemple 2 : BERTRIX**

**Demande = modifier les lots 1 et 2 d'un permis de lotir
situé en centre urbain.**

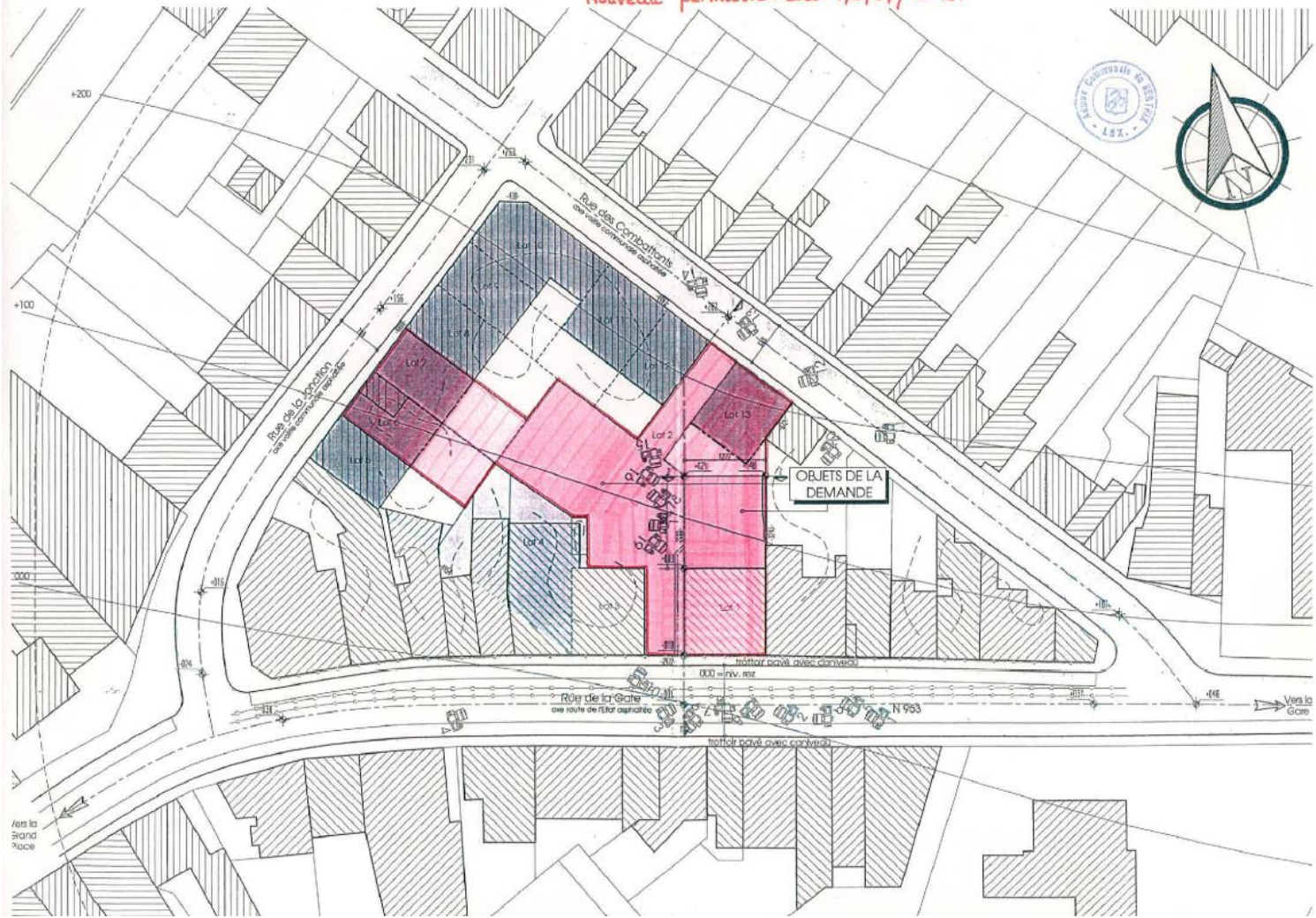






PLAN MASSE Ech. 1/500°

Nouveau périmètre : Lots 1,2,6,7 et 13.



PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de BERTRIX

Lotissement Société Liégeoise Immobilière de la Sauvenière

Adresse : Rue de la Gare à 6880 BERTRIX

Cadastré : BERTRIX/1^e Div./ BERTRIX/Section A/1, n° 408 S3, 408 P4, 408 R4, 366 B2/ple, 366 A2/ple, 366 Y/ple, 366 F2/ple, 366 G2, 408 H3, 408 L4, 408 Y3, 408 M4.

MODIFICATION D'UN PERMIS D'URBANISATION
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES
28 février 2012



Article 1 - Généralités.

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

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

Article 2 - Destination. ~~↳ Voir options d'aménagement~~

Les constructions seront construites suivant le plan d'alignement prévu et avec les profondeurs maxima prévues au plan de lotissement.

Les dépôts de ferrailles, de mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone seront interdits.

Il en est de même des baraquements, hangars, wagons, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs nuisant à son caractère.

Article 3 - Implantation.

Les constructions respecteront les conditions suivantes :

- les dispositions en plans seront simples et sans découpes ; elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux,
- elles seront implantées conformément au plan de lotissement,
- la superficie de la parcelle, excédant la surface de l'habitation sera traitée en zone de cours et jardins.

Article 4 - Parti architectural.

Toutes les constructions seront conçues en s'inspirant du caractère régional. L'architecture doit répondre à la destination de l'immeuble. Le lotissement doit former un ensemble de même esprit.

L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au milieu.

L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible, l'effet rapproché doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par des formes

Handwritten signature

PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de BERTRIX

Lotissement Société Liégeoise Immobilière de la Sauvenière

Adresse : Rue de la Gare à 6880 BERTRIX

Cadastré : BERTRIX/1^e Div./ BERTRIX/Section A/1, n° 408 S3, 408 P4, 408 R4, 366 B2/ple, 366 A2/ple, 366 Y/ple, 366 F2/ple, 366 G2, 408 H3, 408 L4, 408 Y3, 408 M4.

MODIFICATION D'UN PERMIS D'URBANISATION
ADDENDA AUX PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES
28 février 2012

Article 2 - Destination. ~~↳ Voir options d'aménagement~~

Cette zone est réservée à :

- ~~pour les lots 1 et 3 : zone commerciale à habitations à deux étages ;~~
- ~~pour le lot 4 : possibilité de prolongation de la zone commerciale, avec dépendances à deux étages maximum ;~~
- ~~pour le lot 2 : aire de stationnement formant une extension des cours et jardins, alternant espaces de stationnement asphaltés et espaces verts ;~~
- ~~pour les lots 5 à 13 : immeubles d'habitations à deux étages, avec possibilités au rez-de-chaussée de construire soit un garage incorporé à l'immeuble, soit d'établir un commerce ;~~
- ~~pour les lots 5 à 13 : zone de cours et jardins à l'arrière des lots ;~~
- ~~pour le lot 1 : possibilité de prolongation de la zone commerciale, avec dépendance à un étage maximum.~~

Article 3 - Implantation.

La superficie de la parcelle, excédant la surface de l'habitation sera traitée en zone de cours et jardins, sauf pour les lots où une possibilité de prolongation de la zone commerciale est prévue.

Article 5 - Gabarit.

Concernant le lot 1, un volume secondaire à toiture plate et appentis sera possible, suivant les gabarits repris aux plans. Un garage pourra être envisagé dans ce volume, en relation directe avec le lot 2.

Article 6 - Matériaux.

1) Murs extérieurs :

- soubassement en moellons de grès schisteux ou de schiste de la région, à joints plats et de la couleur du mortier naturel, au sable du Rhin, ou soubassements en pierre de taille, ou comme murs en élévations.



Handwritten signature



OPTIONS D'AMENAGEMENT – PORTANT SUR L'ENSEMBLE DES LOTS

DESTINATION :

Cette zone est réservée à :

Pour les lots 1 et 3 :	zone commerciale, à habitations à deux étages ;
Pour le lot 4 :	possibilité de prolongation de la zone commerciale, avec dépendances à deux étages maximum ;
Pour le lot 2 :	parking-tarmaqué formant une extension des cours et jardins ;
Pour les lots 5 à 13 :	immeubles d'habitation à deux étages, avec possibilité au rez-de-chaussée de construire soit un garage incorporé à l'immeuble, soit d'établir un commerce.

Les constructions seront construites suivant le plan d'alignement prévu et avec les profondeurs maxima prévues au plan de lotissement.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à l'esthétique de la zone sont interdits ; il en est de même des baraquements, hangars, wagons, caravanes et autres dispositifs nuisant à son caractère.

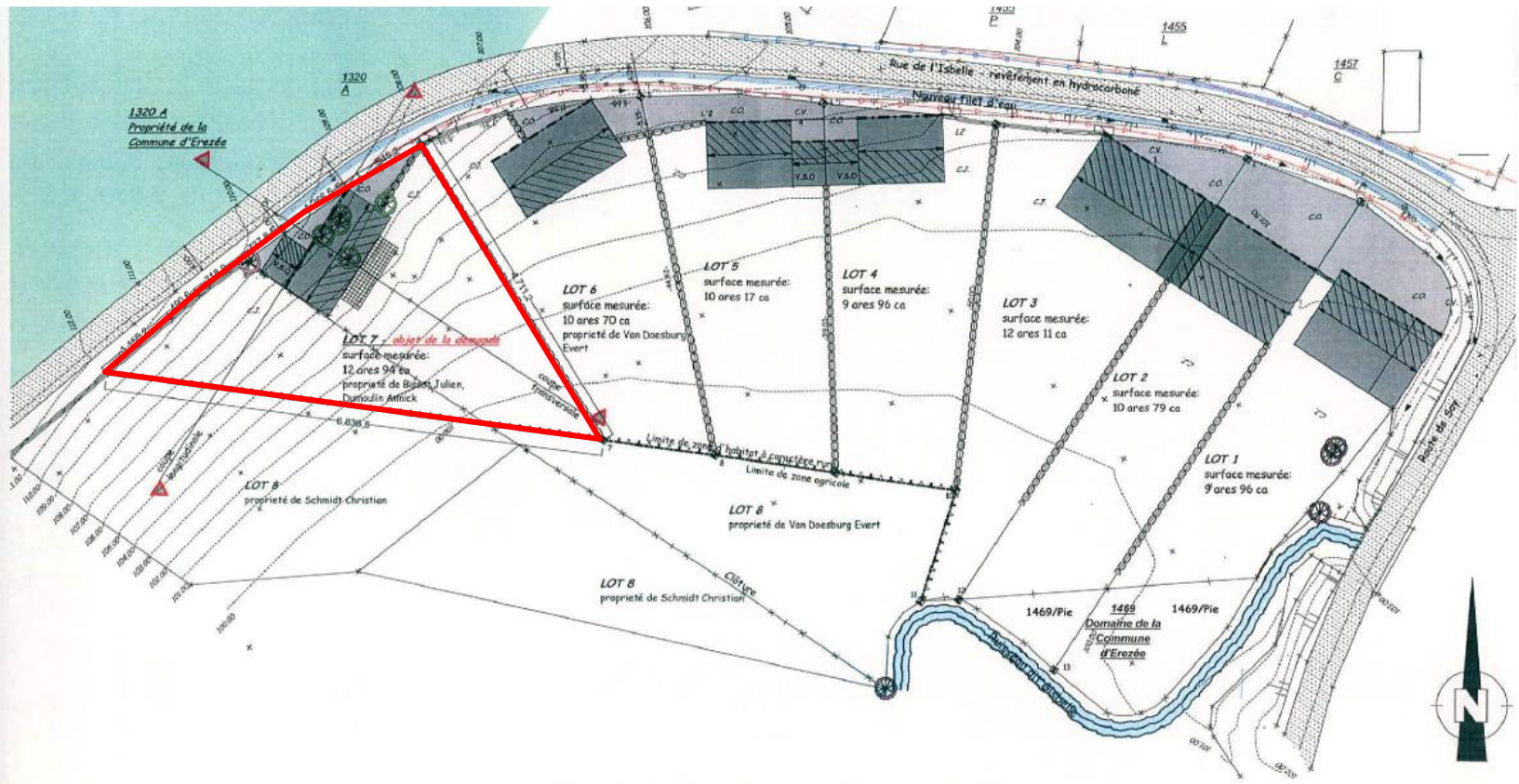
OPTIONS D'AMENAGEMENT – COMPLEMENTAIRES POUR LE LOT 1

Pour le lot 1, la zone d'emprise de construction, prise sur la zone de cours et jardins initiale définie au plan annexé au permis de lotir modificatif accordé le 26.04.1968, ne pourra accueillir, en complément du bâtiment existant, qu'une extension dont le gabarit sera de maximum un niveau hors sol.

TROIS EXEMPLES DE MODIFICATION

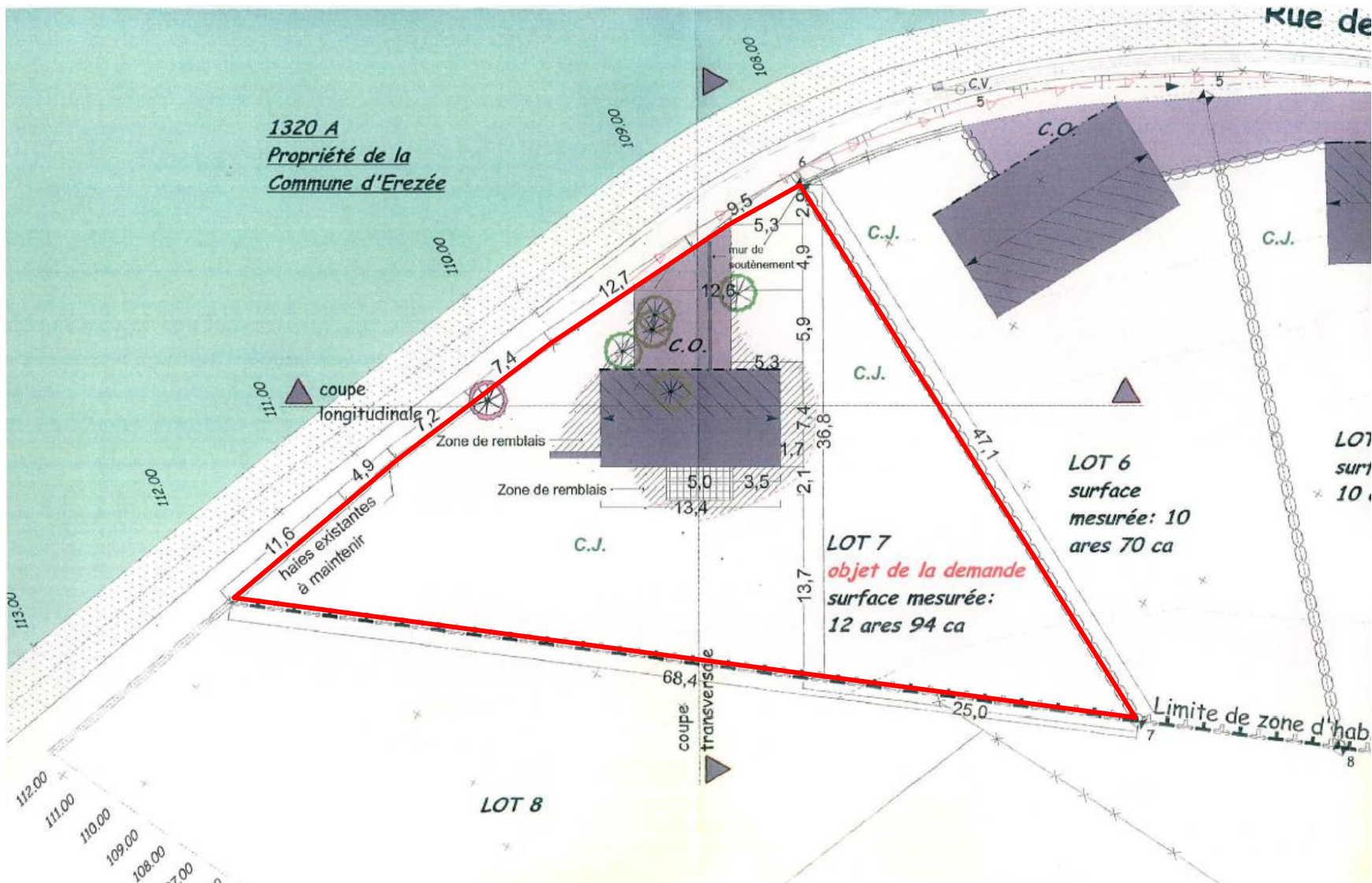
- **Exemple 3 : EREZEE**

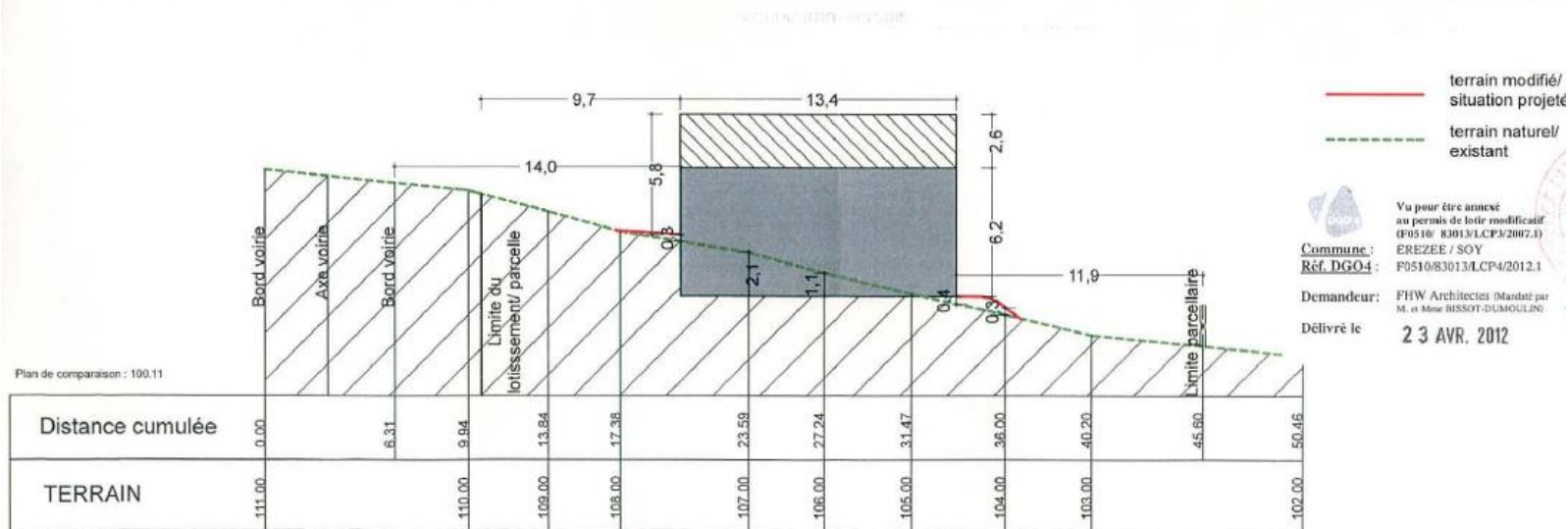
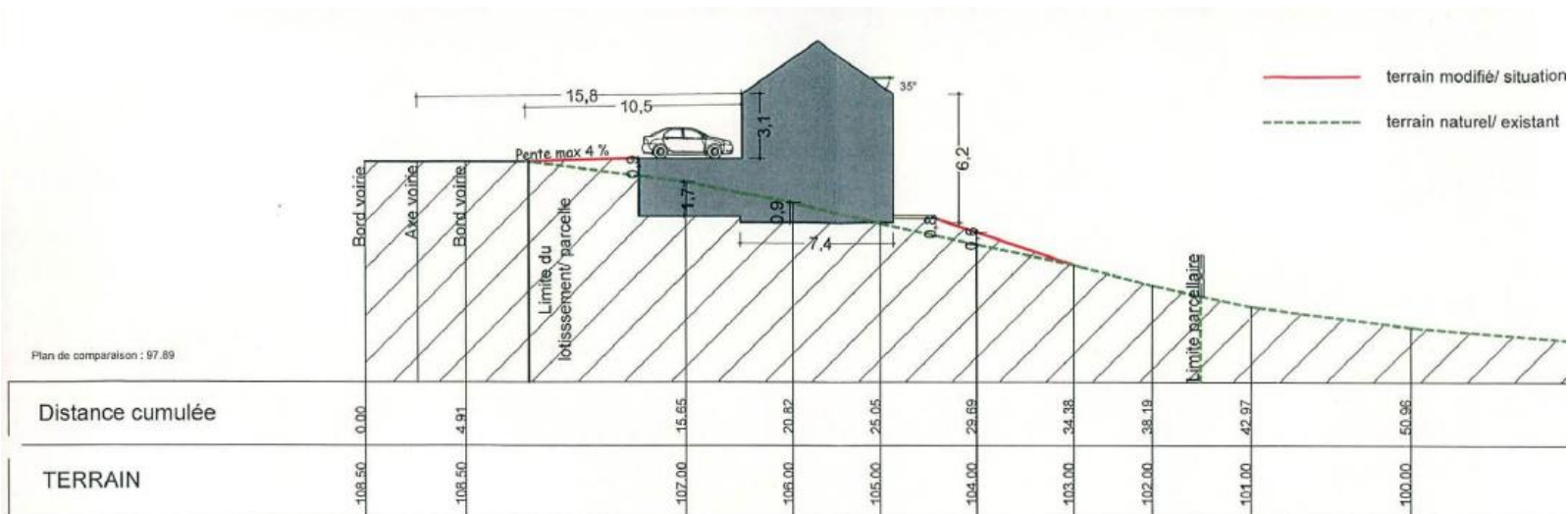
Demande = modifier, dans un permis de lotir public de 7 lots, l'implantation d'un des lots.



Légende	
	front de bâtisse obligatoire
	zone de cour et jardin
	axe de voirie
	zone de bâtisse avec direction du faillage
	zone de mitoyenneté ou un recul de 1.90 m.
	zone d'avant - cour ouverte
	haies à planter
	haies existantes
	limité zone d'habitat à caractère rural
	terrasse en structure légère
	collecteur eaux claires - zone en réparation individuelle au P.C.G.E.
	arbre à enlever
	arbre à conserver
	réseau électrique B.T.
	borne de division en béton polymère rouge à poser
	volume secondaire obligatoire
	avaloirs
	borne incendie
	coffret électrique

27 FEV. 2012





— terrain modifié/ situation projeté
 - - - terrain naturel/ existant

Vu pour être annexé au permis de lotir modificatif (F0510/ 83013/LCP3/2007.1) EREZEE / SOY F0510/83013/LCP4/2012.1

Commune :
 Réf. DGO4 :

Demandeur : FHW Architectes (Mandaté par M. et Mme BISSOT-DUMOULIN)

Délivré le **23 AVR. 2012**

LOT 7 - objet de la demande - occupation projetée

2 5 JA

Plusieurs vues représentatives en trois dimensions des actes et travaux projetés
intégrée dans la situation de fait

Vue nord-est :



Vue sud :



Rapport des options d'aménagement

- à l'économie d'énergie et aux transports :

L'option d'aménagement relative à l'économie d'énergie se traduit par la prise en compte de la mise en oeuvre d'une isolation poussée des bâtiments.

- aux infrastructures et aux réseaux techniques :

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau et d'égouts existants.

Dû à l'absence d'un réseau public d'égout, (collecteur + station d'épuration) le bâtiment sera relié à un système d'assainissement individuel (micro-station d'épuration) répondant aux conditions du dernier arrêté du Gouvernement wallon publié au Moniteur belge portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires ainsi qu'à l'ordonnance de police administrative générale sur l'évacuation des eaux résiduaires au moyen de conduites souterraines.

- au paysage :

Au niveau du relief du sol, les bâtiments seront implantés afin de respecter le plus possible le terrain naturel.

- à l'urbanisme :

Le bâti se développera avec une alternance d'implantations isolées et / ou jumelées.

- à l'architecture :

L'architecture s'imprègne d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site ; l'effet éloigné est aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu ; et l'effet rapproché sauvegarde également les valeurs du cadre. Les façades du bâtiment sont simples et calmes, produites par des bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées, ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie. Il contribue à une perception franche du volume et de l'espace public par le biais d'une cour ouverte bien délimitée.

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

Les dispositions en plan sont également simples, sans découpe ; elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux.

- aux espaces verts :

Le jardin sera aménagé de façon à avoir un maximum d'espace vert (pelouse, plantes et fleurs). Un aménagement végétal à l'aide des essences régionales feuillues (arbres ; arbustes et buissons) sera mis en place. Ces arbres seront plantés au jardin de manière ponctuelle et non structurée de manière à renforcer l'image paysagère marquant les alentours (zone forestière et agricole).

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES SPECIFIQUES AU LOT 7.

(plus spécifiques à l'Ardenne)

Article 1 - GENERALITES

Bien même en présence d'un règlement communal sur les bâtisses, *les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.*

Toutefois, en cas de contradiction, *les prescriptions les plus restrictives seront les seules applicables.*

Les prescriptions particulières (plans du lotissement) prévalent sur les prescriptions générales du présent document.

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

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur entièreté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code wallon.

Par obligation, *la trame parcellaire et les nivellements détermineront le sens du morcellement.*

La limite avant des zones capables de construction déterminera l'alignement de référence devant correspondre :

- soit à celui représentatif du bâti ancien existant (alignement voirie, front de bâtisse - limite domaine public/privé);
- soit à celui tel que déterminé par la limite zone de recul imposée par les Arrêtés Royaux d'alignement

ou par les administrations gestionnaires des voiries régionales, provinciales ou communales.

Article 2 - DESTINATION

Cette zone est réservée à la *construction d'habitations privées, unifamiliales d'une superficie minimum de 60 m².*

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce. Elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits.

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.

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

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Régie des Postes 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.

CONDITIONS PERMIS D'URBANISATION MODIFICATIF DU PERMIS DE LOTIR

Article 2. - Par la présente modification, le permis de lotir « ... » non périmé, autorisé par le Fonctionnaire délégué en date du ... acquière valeur de permis d'urbanisation pour l'ensemble de son périmètre.

Les documents se comportent comme suit :

- Les options d'aménagements définies au présent modificatif sont applicables à l'ensemble des lots (lots 1 à 7).
- Le plan d'occupation projetée, les profils relatifs à l'occupation projetée et les vues 3D présentés au présent modificatif sont applicables au lot 7 et ont valeur d'option architecturale d'ensemble.
- Les prescriptions jointes au présent modificatif sont applicables au lot 7 et ont valeur de prescriptions au sens du permis d'urbanisation.
- L'ensemble des plans et profils approuvé au permis de lotir initial acquière valeur d'option architecturale d'ensemble pour les lots 1 à 6.
- Les prescriptions urbanistiques approuvées au permis de lotir initial acquièrent valeur de prescriptions pour les lots 1 à 6 au sens du permis d'urbanisation.

Article 3. - Le périmètre du permis d'urbanisation est limité aux lots 1 à 7.

Adaptation de la valeur des documents

PERMIS DE LOTIR  PERMIS D'URBANISATION modificatif

MODIFICATION
Ensemble du périmètre

A définir pour l'ensemble des lots 

Options d'aménagement

Option architecturale d'ensemble

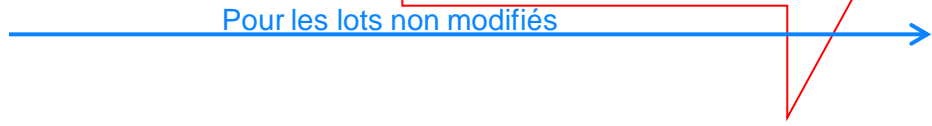
Plan de destination

Pour les lots non modifiés 

- Plan d'occupation projetée

- Plan masse

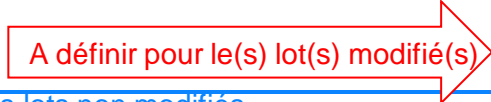

Profils

Pour les lots non modifiés 

- Profils

- Vues 3D

Prescriptions urbanistiques

A définir pour le(s) lot(s) modifié(s) 
Pour les lots non modifiés 

Prescriptions



DEFINIR LE NOUVEAU PERIMETRE

En conséquence

- **La modification d'un permis de lotir à « valeur réglementaire » s'opère suivant la procédure réglant le permis d'urbanisation (Art. 103 §1^{er} Cwatupe)**
- **La modification d'un permis de lotir à « valeur indicative » s'opère conformément à l'article 33 du Cwatupe (Rapport urbanistique et environnemental) (Art. 103 §4 Cwatupe)**

**PARENTHÈSE SUR : ABROGATION DE LA VALEUR
RÉGLEMENTAIRE DE TOUT PLAN DE DIVISION
CONTENU OU ANNEXÉ À TOUT PERMIS DE LOTIR NON
PÉRIMÉ (ALINÉA 4 DE L'ARTICLE 109 DE L'ANNEXE 11 DU CWATUPE)**





N°478 M(ple)
 LOT N°5
 SOLDE EN ZONE AGRICOLE

LIMITES DE LA PROPRIÉTÉ

2519 limite de la zone d'h



PERMIS D'URBANISATION EXEMPLE



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE

34



Wallonie



Service public
de Wallonie

PROJET DE PERMIS D'URBANISATION SUR ACREMONT (COMMUNE DE BERTRIX)

AUTEUR DE PROJET : BUREAU IMPACT À 6880 BERTRIX

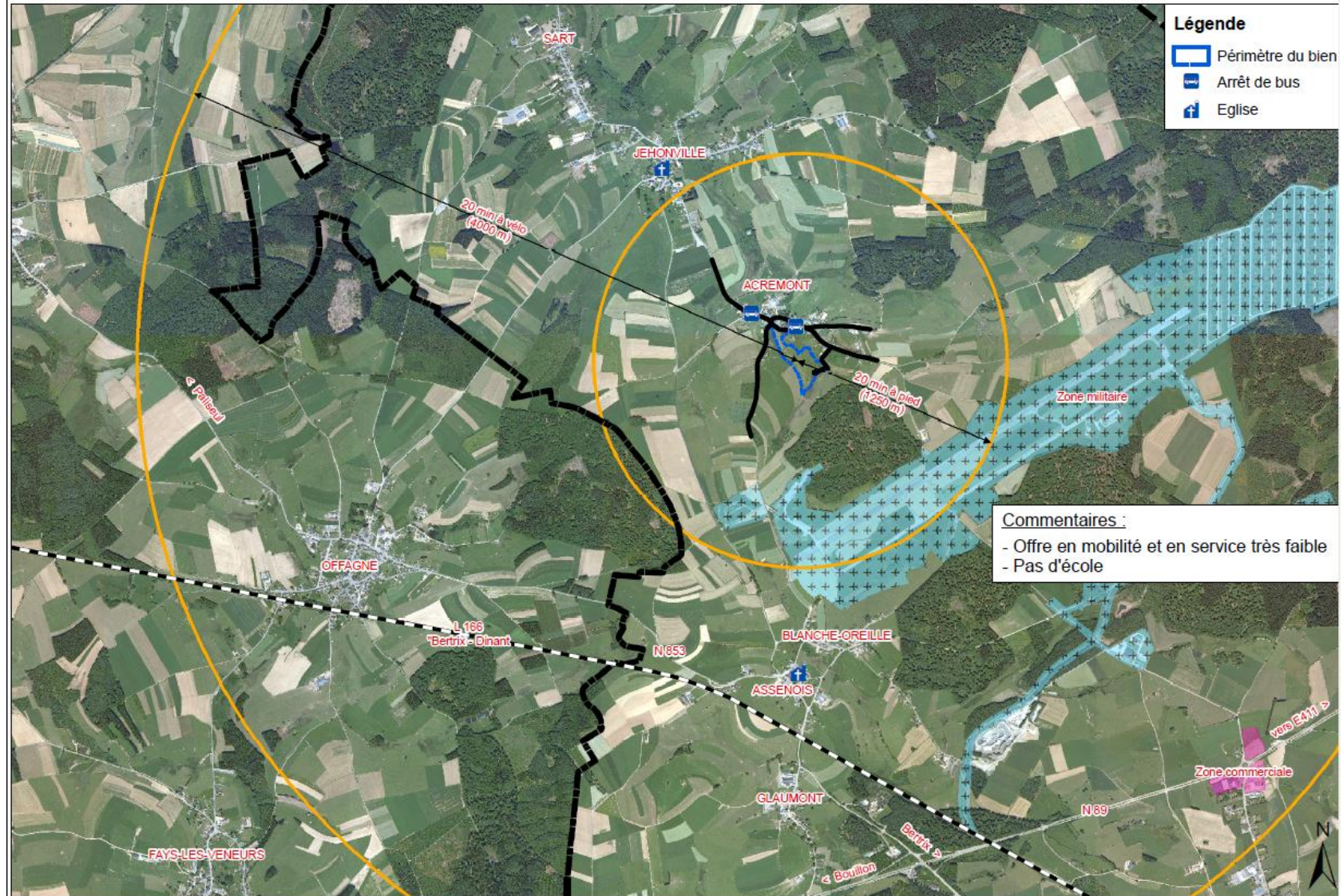
Le projet d'urbanisation doit décrire en quoi il respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

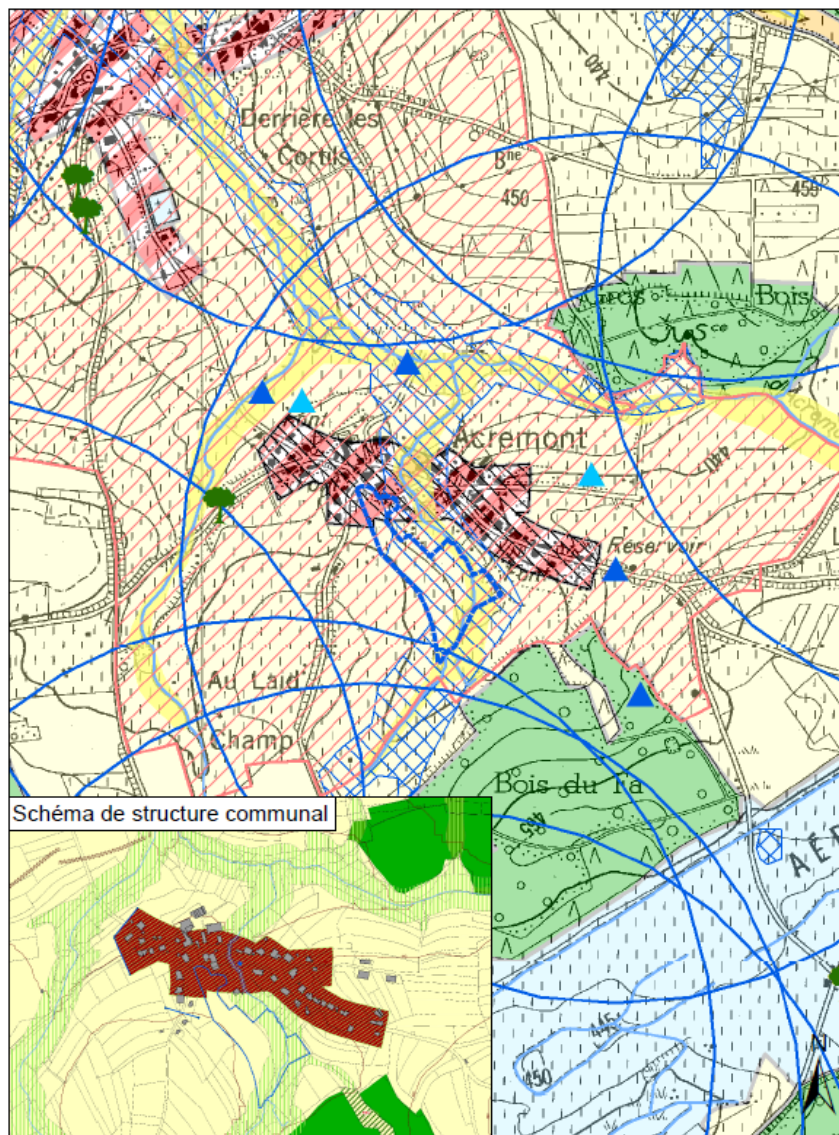
COMPOSITION DU DOSSIER

1. **Demande de permis d'urbanisation, certificat de propriété**
2. **Situation du bien**
 - Localisation géographique – Offre en mobilité et services (1/20.000)
 - Situation de fait – Plan Photographique Numérique Communal (1/5.000) et situation cadastrale (1/2.500)
 - Situation de fait – Dossier photographique
 - Situation de fait – Densité (1/2.500)
 - Situation de fait – Contexte urbanistique et paysager (1/1.000)
 - Situation de fait – Voiries et équipements (1/1.000)
 - Situation de droit (1/10.000)
 - Plan de secteur (1/10.000)
 - Situation de droit (1/2.000)
 - Synthèse des potentialités et contraintes
3. **Options d'aménagement**
 - 3.1. Options relatives au périmètre
 - 3.2. Options relatives à l'affectation générale et à la densité
 - 3.3. Options relatives à l'économie d'énergie, à la mobilité et aux transports
 - 3.4. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques
 - 3.5. Options relatives à l'urbanisme
 - 3.6. Options relatives à l'architecture
 - 3.7. Options relatives à l'environnement
 - 3.8. Options relatives au phasage
 - 3.9. Schéma synthétique des options (1/2.500)
4. **Option architecturale d'ensemble**
 - Plan d'affectation (1/500)
 - Plan masse (1/500)
 - Profils des constructions (1/250)
 - Simulation 3D
5. **Prescriptions urbanistiques**
6. **Notice d'incidences sur l'environnement**
7. **Extrait cadastral et liste des propriétaires dans un rayon de 50 m.**
8. **Avis**
 - ORES (électricité)
 - SWDE (eau)

IMPACT SPRL | Rue des Chasseurs ardennais, 32 | B-6880 BERTRIX

T +32(0)61/41.54.54 | F +32(0)61/41.55.07 | info@impact-sprl.be | www.impact-sprl.be





Légende

- Périmètre du bien
- RGBSR
- Intérêt culturel historique ou esthétique
- Cours d'eau
- Zone inondable (aléa faible)
- ▲ Captage public et zone de prévention éloignée de captage (forfaitaire)
- Wateringue
- ▲ Captage privé

Commentaires :

- Village repris en RGBSR
- Village avec un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique
- Schéma de structure : zone de centre villageois à densité faible (5log/ha)

Commentaires :

Schéma de Développement de l'Espace Régional	Néant
Schéma de Structure Communale	En cours d'approbation ; affectation en zone de centre villageois
Rapport Urbanistique et Environnemental	Néant
Schéma Directeur	Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole ; périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique
Plan de secteur	
Plan Particulier d'Aménagement	
Plan Communal d'Aménagement	Néant
Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural	Ardenne (20/12/2006)
Règlement Général sur les Bâtisses applicable aux Zones Protégées de certaines communes en matière d'Urbanisme	Néant
Règlement Communal d'Urbanisme	Néant
Site à réaménager (SAR)	Néant
Périmètre de rénovation urbaine	Néant
Périmètre de revitalisation urbaine	Néant
Permis de lotir	
Permis d'urbanisation	Un permis de lotir touchant le site rue d'Acremont (2010) : deux lots isolés
Statut juridique des voiries et Atlas des communications vicinales	Rue de Bemifa (chemin communal n°7)
Servitude	Néant
Statut juridique des cours d'eau	Ruisseau non classé dans la partie agricole
Zone inondable	Aléa faible autour du ruisseau
Autres risques naturels majeurs	Néant
Natura 2000	Néant
Arbres et haies remarquables	Aucun élément à proximité
Bois soumis au régime forestier	Néant
Monuments et sites classés	Néant
Bien repris à l'inventaire du patrimoine	Quelques anciennes fermes dans le village
Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique	Assainissement autonome
Captage	En zone forfaitaire de prévention éloignée de captage
Wateringue	Zone importante principalement dans la zone agricole (Wateringue du ruisseau de Jehonville)
Seveso	Néant
Limites précises du bien et propriétaires	Voir plan de bornage
Point de vue remarquable, ADESA, charte paysagère, atlas paysager...	Néant
Zones de recul et alignements	Alignement à 5m de l'axe de la route
Contrat de rivière	Contrat de rivière Lesse
Parc Naturel	Néant
Programme Communal de Développement Rural	Oui ; aucun projet pour Acremont
Plan (Inter-)Communal de Mobilité	En cours d'élaboration ; projet de porte de village
Plan Communal de Développement de la Nature	Néant
Plan d'Ancre Communal	Oui ; pas de projet public sur Acremont

Situation de droit
Echelle : 1/2000

LEGENDE

Légende commune

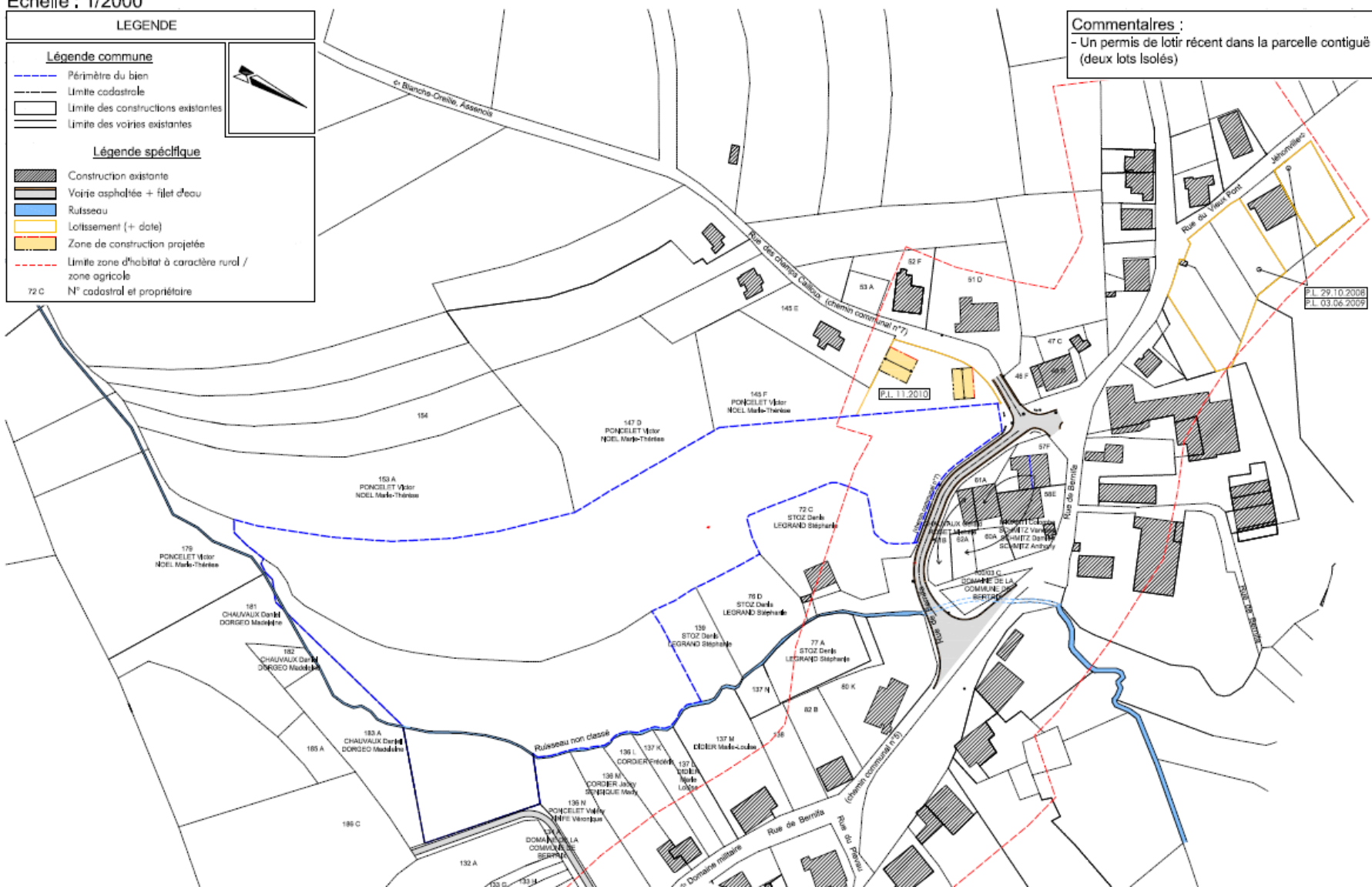
- Périmètre du bien
- Limite cadastrale
- Limite des constructions existantes
- Limite des voiries existantes

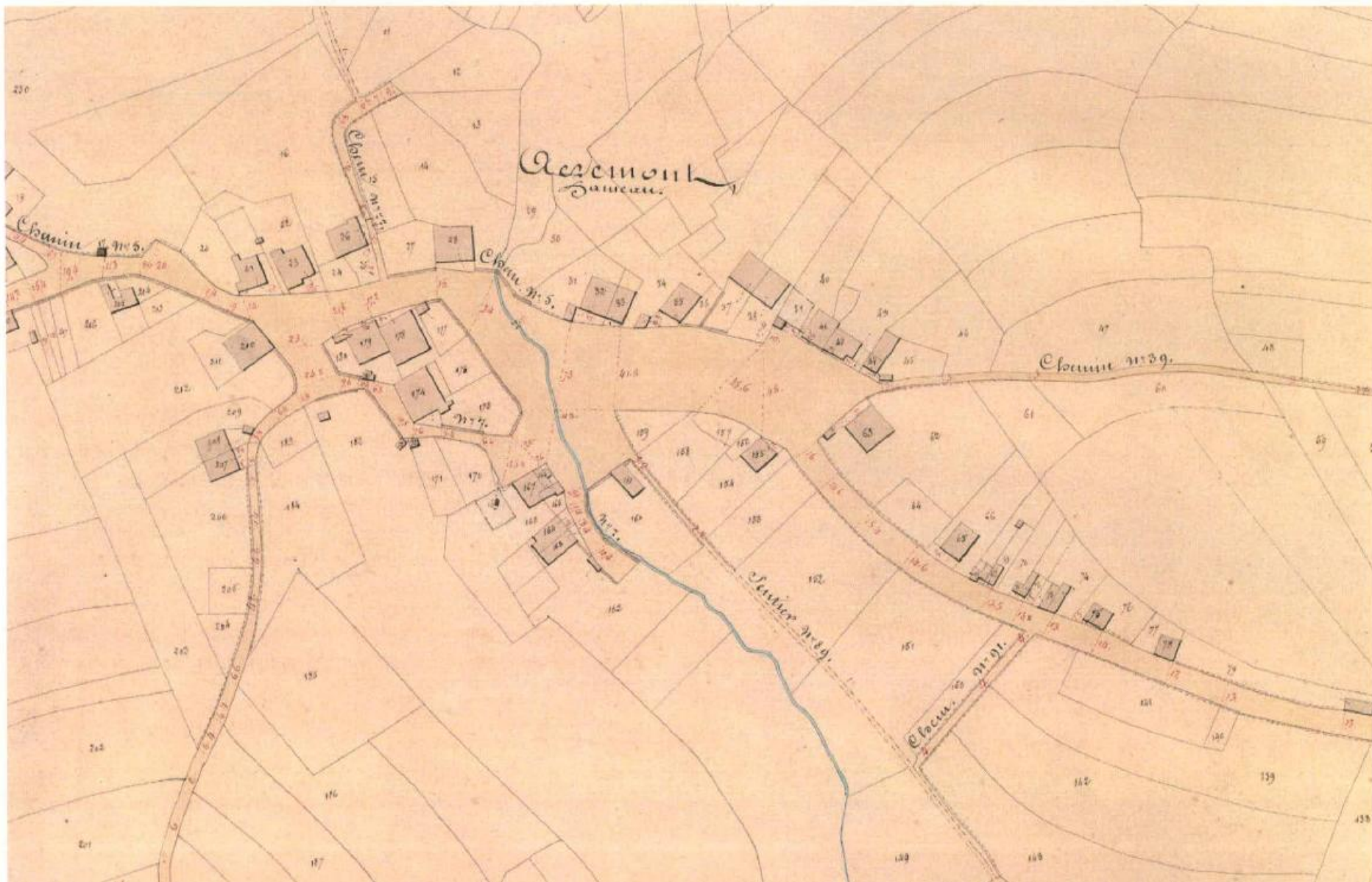
Légende spécifique

- Construction existante
- Voirie asphaltée + filet d'eau
- Ruisseau
- Lotissement (+ date)
- Zone de construction projetée
- Limite zone d'habitat à caractère rural / zone agricole

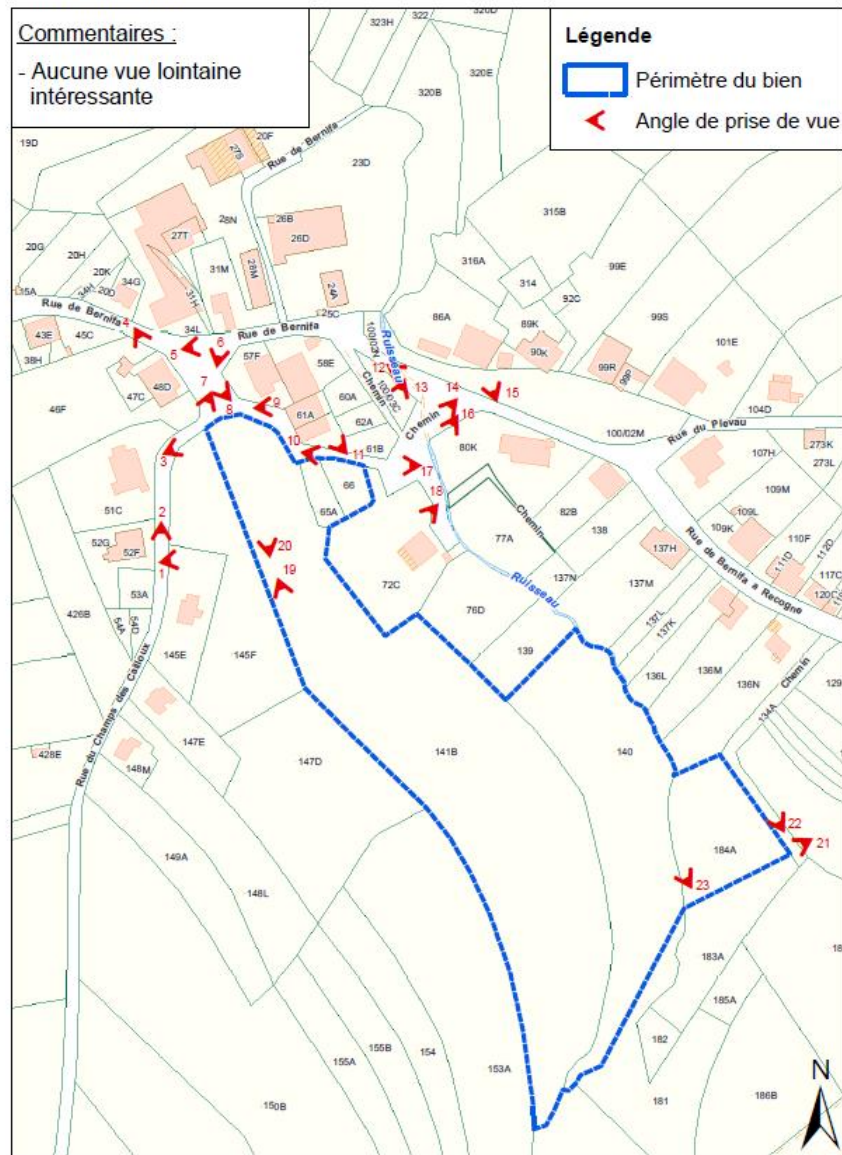
72 C N° cadastral et propriétaire

Commentaires :
- Un permis de lotir récent dans la parcelle contiguë (deux lots Isolés)









Situation de fait - Dossier photographique

1.



5



6



2



3



7



8



10



11



15



16



12



13

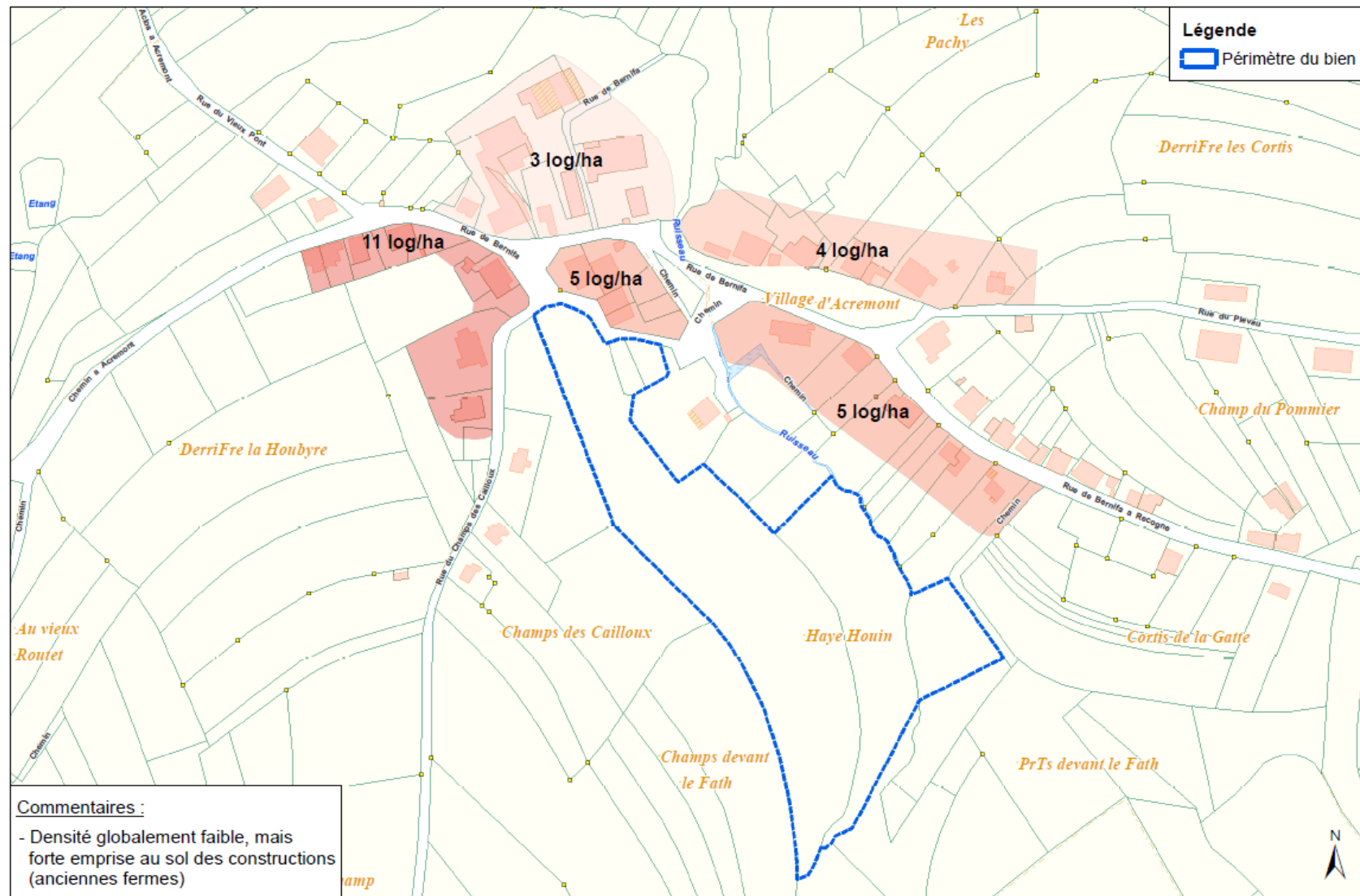


17



18





Synthèse des Potentialités et Contraintes

Localisation géographique - Offre en mobilité et services

Petit village rue, très calme et de grande qualité architecturale. Aucune activité ni service sur place, en dehors de l'agriculture.

Situation

- Terrain situé dans le centre du village.
- Village situé à 5 km du centre de Bertrix.

Mobilité

- Voiture :
 - Routes communales qui traversent le village (desserte locale)
 - N89 à 3,5 km
 - Autoroute E411 à 8 km (sortie Recogne - Libramont).
- Gare :
 - Inexistante sur place (gare la plus proche à Bertrix, soit 7 km).
- TEC :
 - Village peu desservi. Ligne 45 « Bertrix - Ochamps - Paliseul - Bouillon » et 45/2 « Alle - Paliseul - Bertrix - Libramont », à vocation scolaire (2-3 passages par jour). Arrêts de bus situés à 100 mètres du bien.
- Mobilité douce :
 - Très peu développée, sauf promenades à vocation touristique.
 - Trottoirs des deux côtés de la voirie.
- Stationnement :
 - En voirie et dans les zones de cour ouverte, entre le front bâti et la voirie.
 - Pas de problématique à ce niveau.

Services - Equipements communautaires

Inexistant. Petite plaine de jeux au centre du village.

Densités

La densité nette globale du village est très faible, environ 5 logements par ha. Seule une petite partie est plus dense (environ 11 logements par ha), suite à la présence d'un petit immeuble à appartements. On constate toutefois une forte emprise des constructions au sol (anciennes fermes).

Situation existante de droit

- Plan de secteur :
 - Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole.
 - Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.
- RGSBR :
 - Village soumis.
- Schéma de structure communal (en cours d'approbation) :
 - Zone de centre villageois à densité faible (5 logements / ha).
- Permis de lotir :
 - Un permis récent dans la parcelle contiguë, qui peut conditionner l'aménagement du site.
- PASH :
 - Zone d'assainissement autonome.
- Captage :
 - Plusieurs captage publics dans un rayon d'un km (zone de prévention éloignée).
- Autres éléments :
 - Pas d'autre élément important, en dehors d'une zone de wateringue et d'un aléa d'inondation faible, mais dans la zone agricole.

Situation existante de fait

Superficie

- 04 ha 29 ares 57 ca dont 42 ares 26 ca en zone d'habitat à caractère rural, le solde en zone agricole.

Topographie et hydrographie

- Mur communal en façade d'une hauteur variant entre 1 et 1,50 mètre. Relief régulier sur la partie Ouest avec une pente Ouest - Est de 8%. Pente plus forte coté Est (environ 12%).
- Petit ruisseau non classé qui traverse le village et le terrain dans la zone agricole. Zone humide importante associée à ce ruisseau.
- Sol limono-caillouteux à charge schisto-phylladeuse, soit un sol ardennais classique présentant un bon drainage et pas de contrainte particulière (pour la zone d'habitat).

Occupation du sol

- Pâturage à proximité du ruisseau. Ancienne plantation de sapins de Noël (fin de culture). Partie en zone d'habitat à l'état de patsart.
Accès à la zone agricole via une route communale asphaltée au Sud - Est.

Eléments écologiques et paysagers

- Belle haie vive feuillue mitoyenne avec la propriété contiguë constituée d'une ancienne maison et d'un jardin avec parc.
- Un arbre fruitier dans la partie basse de la zone d'habitat.
- Importante zone humide associée au ruisseau, à protéger.
- Belle vue paysagère au niveau de la zone agricole, mais enveloppe visuelle limitée et pas de vues lointaines vers le site.

Cadre bâti

Bâti très homogène et typiquement ardennais. Grosses constructions (anciennes fermes) souvent isolées et parfois assez reculées de la voirie. Présence au centre du village de plusieurs dépendances agricoles mal intégrées dans le bâti.

- *Affectation* : Principalement maison unifamiliale avec présence de fermes encore en activité.
- *Gabarit* : Principalement 2 niveaux (2/3), mais aussi plusieurs fermes présentant un seul niveau.
- *Matériaux* : Très homogènes. Principalement la pierre pour les élévations (85%), avec un peu d'enduit (10%) mais pas de brique. Uniquement l'ardoise pour les toitures (naturelle 55%, artificielle 45%).

Equipements

- *Egouttage* : Pas de réseau d'égout au niveau du site. Epuration individuelle.
- *Distribution d'eau* : Réseau existant le long de la voirie.
- *Electricité* : Réseau existant le long de la voirie.
- *Gas* : Réseau inexistant.

Synthèse des potentialités et contraintes

Potentialités

- Aucun problème de ruissellement.
- Excellente orientation avec Sud à l'arrière.
- Aucun élément écologique à préserver en dehors de la haie vive mitoyenne avec la propriété contiguë.
- Sol présentant une bonne capacité de drainage.
- Beau village, inscrit au R.G.B.S.R.
- Cadre bâti très homogène avec prédominance de la pierre et de l'ardoise.
- Bon niveau d'équipement (eau et électricité).

Contraintes

- Mobilité axée principalement sur la voiture (pas de gare, ligne de bus en fonction des déplacements scolaires).
- Pas de service ni de commerce.
- Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.
- Importante zone humide avec Wateringue, au niveau de la zone agricole.

- Densité de logements très faible, mais forte emprise des constructions au sol (anciennes fermes).
- Relief du site plus contraignant dans la partie Est.
- Mur communal à maintenir.
- Terrain situé dans une zone de prévention éloignée de captage.
- Assainissement autonome.

3. Options d'aménagement

3.1 Options relatives au périmètre

Le périmètre reprend l'ensemble de la propriété. Toutefois une partie sera exclue :

- Zone 3 : il s'agit de la zone agricole, qui dispose d'un accès via une autre voirie communale asphaltée.

Le périmètre final est repris en rouge sur le plan d'affectation (trait discontinu avec la mention PU).

3.2 Options relatives à l'affectation générale et à la densité

L'affectation générale donnée au bien est l'habitat avec le développement de logements unifamiliaux.

Au vu :

- La densité moyenne du village,
 - La présence faible d'une mobilité alternative à la voiture,
 - L'absence de service et de commerce,
 - Des options du schéma de structure communal,
 - De la forte emprise des constructions au sol,
- une densité nette¹ de 7 logements à l'hectare est prévue.

Zone agricole

L'article 35 du CWATUPE doit être appliqué. La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Cette zone est divisée en deux au niveau du Schéma de Structure Communal :

- Zone agricole prioritaire pour la plus grande partie.
- Zone agricole d'intérêt écologique et/ou paysager pour la partie située autour du ruisseau.

3.3. Options relatives à l'économie d'énergie, à la mobilité et aux transports

3.3.1. Options relatives à l'économie d'énergie

Chaque construction résidentielle doit optimiser la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie en respectant les trois principes suivants :

- Mitoyenneté par les volumes principaux.
- Compacité des bâtiments.
- Niveau d'isolation élevé.

¹ La densité nette inclut les zones de constructions, les zones de cour ouverte et les zones de cours et jardins, mais pas les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes...

Ces trois principes doivent permettre la création au minimum de maisons « basse énergie », voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes.

Toutes les mesures sont prises pour éviter les gaspillages d'énergie (ouverture des constructions vers le Sud...).

En plus d'une isolation élevée, d'autres techniques favorisant les économies d'énergie peuvent être mises en place :

- Maisons passives
- Système de ventilation mécanique contrôlée couplée avec un puits canadien.
- Pompe à chaleur (air-air, sol-air, air-eau et eau-eau).
- Géothermie.
- Chauffage au bois (poêles et chaudières aux granulés par exemple).
- Chaudière à condensation ou à haut rendement.
- Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- Isolants écologiques (fibres de cellulose, fibres de bois...).

Ces différentes techniques peuvent être combinées, l'objectif étant d'obtenir une construction très faiblement énergétivore avec un ratio investissement/résultats le plus faible possible.

3.3.2. Options relatives à la mobilité

Principes généraux

En dehors de quelques lignes de bus à vocation scolaire (arrêts à 100 mètres), le recours à la voiture est indispensable, d'où l'option d'une faible densité de logements.

Structuration des voiries

La voirie existante conserve son statut de voirie secondaire, à usage uniquement local.

Déplacements lents

Aucune liaison lente n'est actuellement aménagée. La voirie est bordée de deux trottoirs assez étroits.

Stationnement

Le stationnement est réalisé dans la zone de cour ouverte et/ou dans l'enceinte des bâtiments. Chaque construction unifamiliale comprend au minimum deux emplacements de stationnement. Il n'est pas autorisé dans la zone de cours et jardins. Le stationnement complémentaire peut être effectué en voirie.

3.4. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

3.4.1. Options relatives aux équipements techniques

Traitement des eaux usées et pluviales

La zone est reprise en zone d'assainissement autonome au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH). Les eaux usées sont donc traitées via une unité d'épuration individuelle suivant les normes en vigueur, avec drains dispersants.

Les eaux pluviales s'infiltrent naturellement dans le sol. A cet effet, l'utilisation de matériaux drainants est obligatoire pour les zones de cour ouverte, de même que l'installation de citerne d'eau de pluie avec volume tampon.

Autres équipements

- **Electricité** : Le réseau est existant.
- **Eau** : Le réseau est existant.

3.5. Options relatives à l'urbanisme

3.5.1. Constructions résidentielles

M.U.

Destination

Les nouvelles constructions sont essentiellement destinées aux logements unifamiliaux.

Les constructions résidentielles peuvent également accueillir des commerces, des bureaux et des services publics à la condition que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel du village.

Modes de groupement et implantation

Les constructions de type résidentiel sont implantées en ordre semi continu et isolé. Afin d'obtenir une forte emprise des constructions au sol (caractéristique du village), la mitoyenneté est obligatoire par les volumes principaux pour la zone de construction 1.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel. Les modifications du relief du sol sont limitées uniquement à la zone de cour ouverte qui doit garantir une continuité de l'espace public jusqu'au front de bâtisse. Toutefois, une minime modification du relief du sol est autorisée dans la zone de cours et jardins, de manière à agrandir la zone de terrasse, et au niveau des pièces de vie.

Les garages se situent au niveau de la cour ouverte, en relation avec le domaine public de la voirie.

Les volumes principaux sont implantés en fonction des fronts de bâtisse obligatoires définis au plan d'affectation.

Les faitages sont parallèles au front de bâtisse.

Volume annexe possible

VAP

Il s'agit d'une zone destinée à la construction de boîtes pour chevaux.

Zone de cours et jardins

C.J.

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et d'espace libres.

Des plantations d'arbres isolés y sont admis comme ornementation ainsi que des haies destinées à fermer la zone.

Les modifications du relief y sont strictement interdites, sauf celles reprises au point 3.5.1. ci-avant.

Aucun dépôt, ni construction (hormis celles prévues à l'article 2.3. « zone de cours et jardins » des prescriptions urbanistiques) ou installation ne sont autorisés dans cette zone.

Zone de cour ouverte

C.O.

Cette zone est aménagée pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garage(s) et car-port(s) et le stationnement des véhicules. Le solde est réservé aux pelouses et, éventuellement, à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petite taille.

La zone de cour ouverte est réalisée en stricte continuité avec la voirie (le plus souvent sur toute sa longueur) et l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

Le mur communal le long de la voirie est maintenu, sauf au droit de la cour ouverte de la zone de construction 2, où il est démolit.

Un volume secondaire (type car-port) est autorisé dans la cour ouverte de la zone de construction 1.

Le choix des matériaux des aménagements d'abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments (ton gris-brun). La gamme de teinte d'une zone de cour ouverte est similaire à celle de sa voisine.

On veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements et les zones de cour ouverte de manière à assurer un maximum d'infiltration d'eau dans le sol.

3.6 Options relatives à l'architecture

3.6.1. Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples.

Les volumes principaux respectent des volumétries composées d'un Rez, d'un étage et d'un comble. La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel sera marquée par une différence de hauteur sensible, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.

Le volume annexe possible (V.A.P.) respecte une volumétrie d'un niveau.

Les volumes principaux sont couverts par des toitures à versants afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.

Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.

Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.

La paroi mitoyenne est conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact, et respecter les normes du S.R.I.

3.6.2. Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et avec une tonalité en rapport avec les matériaux traditionnels locaux (grès schisteux, ardoises naturelles, et enduit de ton gris brun).

3.7 Options relatives à l'environnement

3.7.1. Options relatives au paysage

Plusieurs éléments doivent renforcer la qualité paysagère du site :

- Maintien de la haie vive mitoyenne le long de la propriété contiguë (parcelle 72 C).
- Respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles, notamment dans le choix des matériaux, mais surtout des tonalités.
- Limitation stricte des modifications du relief du sol.

3.7.2. Options relatives aux espaces verts

Les espaces non bâtis sont plantés d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.

3.7.3. Options relatives à la préservation des ressources naturelles

Afin de réduire la consommation d'eau potable et le ruissellement, chaque construction unifamiliale est équipée d'une citerne d'eau de pluie. Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés suivant la superficie des toitures des constructions.

L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien des espaces verts... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. De plus, l'utilisation d'appareils économiseurs d'eau est privilégiée.

3.8. Options relatives au phasage

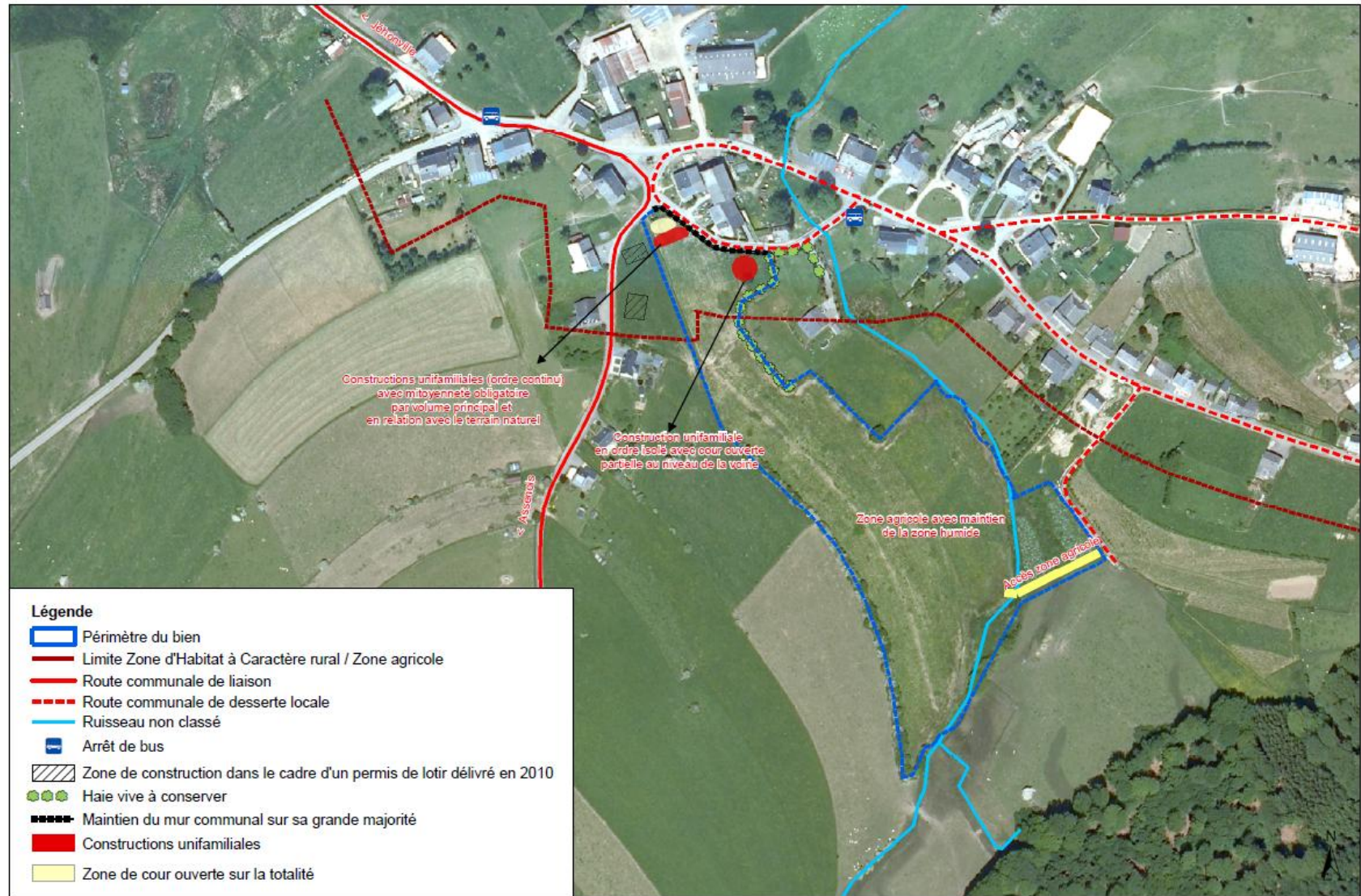
Aucun phasage n'est requis.

Dressé à Bertrix, le 28 octobre 2011

Modifié le 21 février 2012 suite aux avis du collège communal et du fonctionnaire délégué

Pour IMPACT, Dominique FAJOT

3.9. Schéma synthétique des options
Echelle : 1/2.500



PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de Bertrix 4ème division (Jehonville)

Section : C
Lieu-dit : rue de Bertrix à Acremont
Parcelles : 65 A, 66, 140, 141 B et 184 A

Permis d'urbanisation de la propriété appartenant à Monsieur LEJEUNE Jean-Pierre et Madame CHARLES Line

Plan d'affectation: échelle 1/500

Date : le 26-10-2011, Modification le 21/02/2012 suite aux avis du collège communal et du fonciernaire obligés.

Auteur de projet



Pour le voir à IMPACT.

Dominique PAJOT
Géomètre-expert

Zone	Densité (nombre de logements)	
	Minimum	Maximum
1	2	2
2	1	1
Total	3	3
Densité nette log / ha	7	7

Coordonnées d'implantation des zones de construction		
Points	X	Y
1	218,039	251,012
2	221,369	224,113
3	198,390	202,598
4	198,944	185,085
5	256,151	282,113
6	198,619	182,227
7	238,095	280,255
8	198,299	250,751
9	187,231	283,304
10	207,276	283,414
11	214,475	284,737

LEGENDE

Situation existante

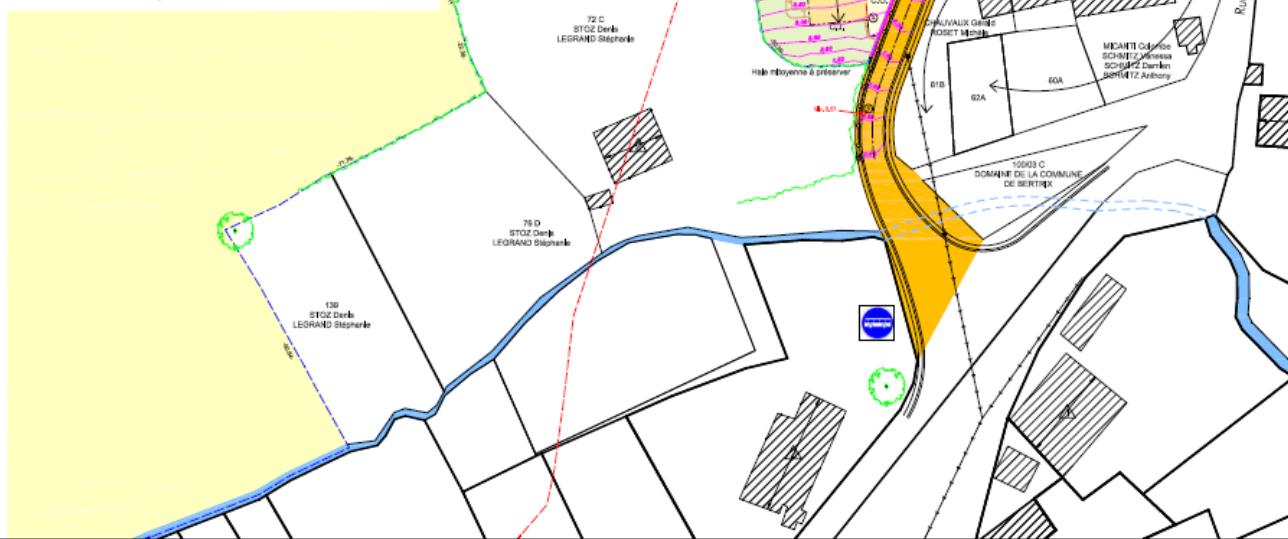
- Périphérie du bien
- Construction existante (+ nombre de niveaux + direction du faitage)
- Limite zone d'habitat à caractère rural / zone agricole
- Courbe de niveau (+ cote)
- Talus
- Axe de la voirie
- Haie fleurissante
- Autre haie
- Mur
- Rubasse, épiage
- Limite des parcelles
- Clois repère
- Borne

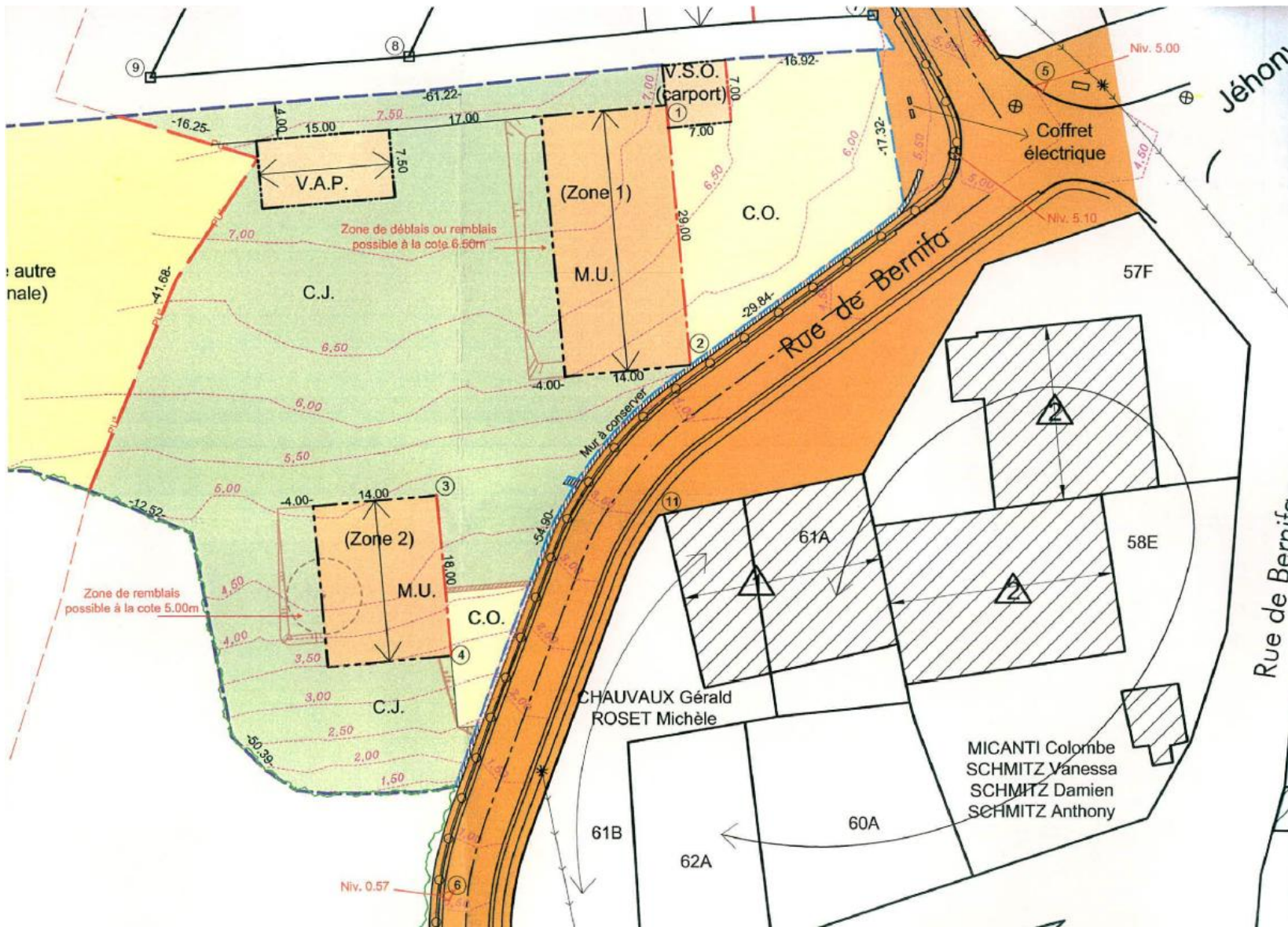
Equipements:

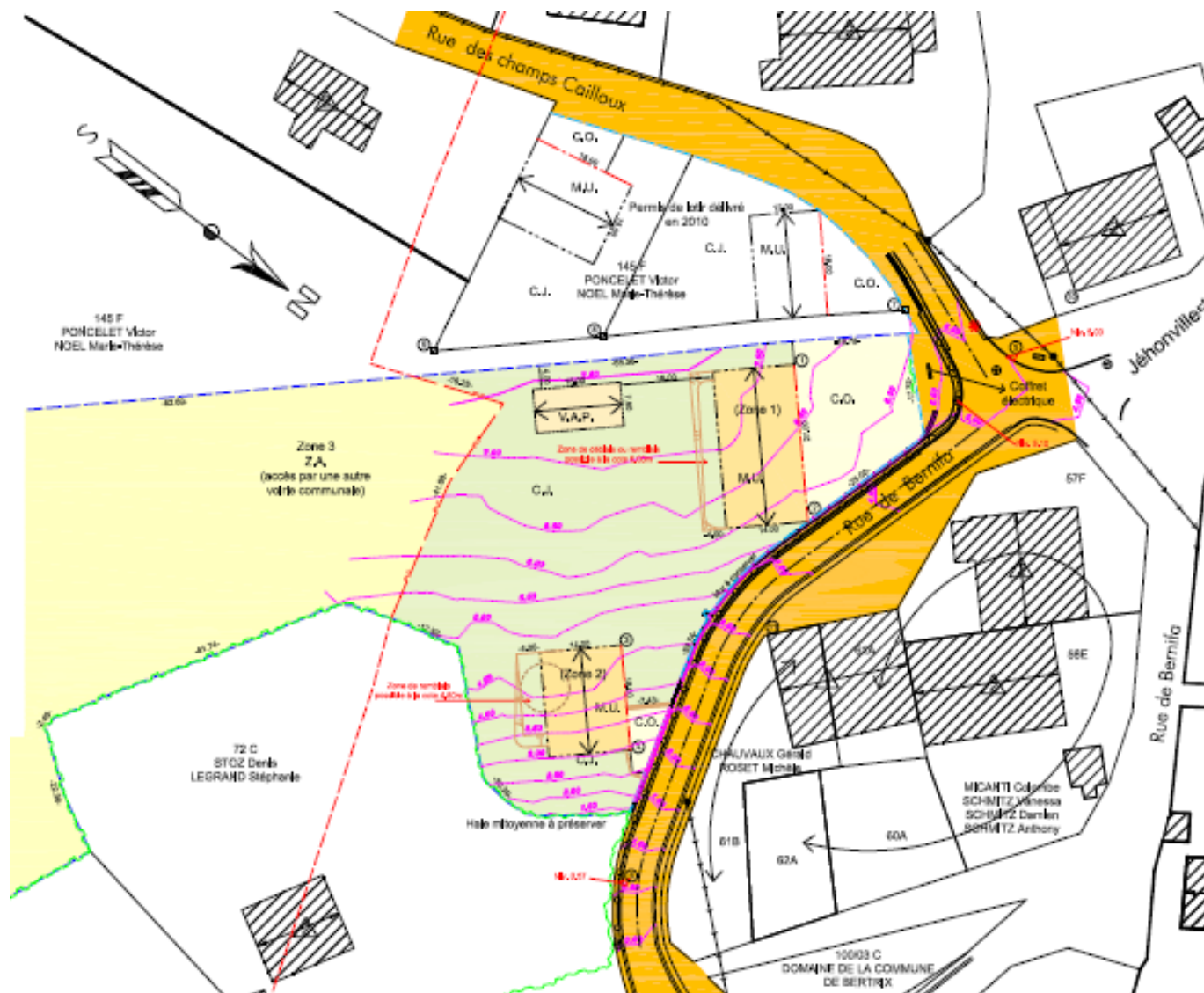
- Zone de voirie secondaire
- Eau
- Electricité
- Egout
- Hydro-électricité
- Tasse
- Arrêt de bus

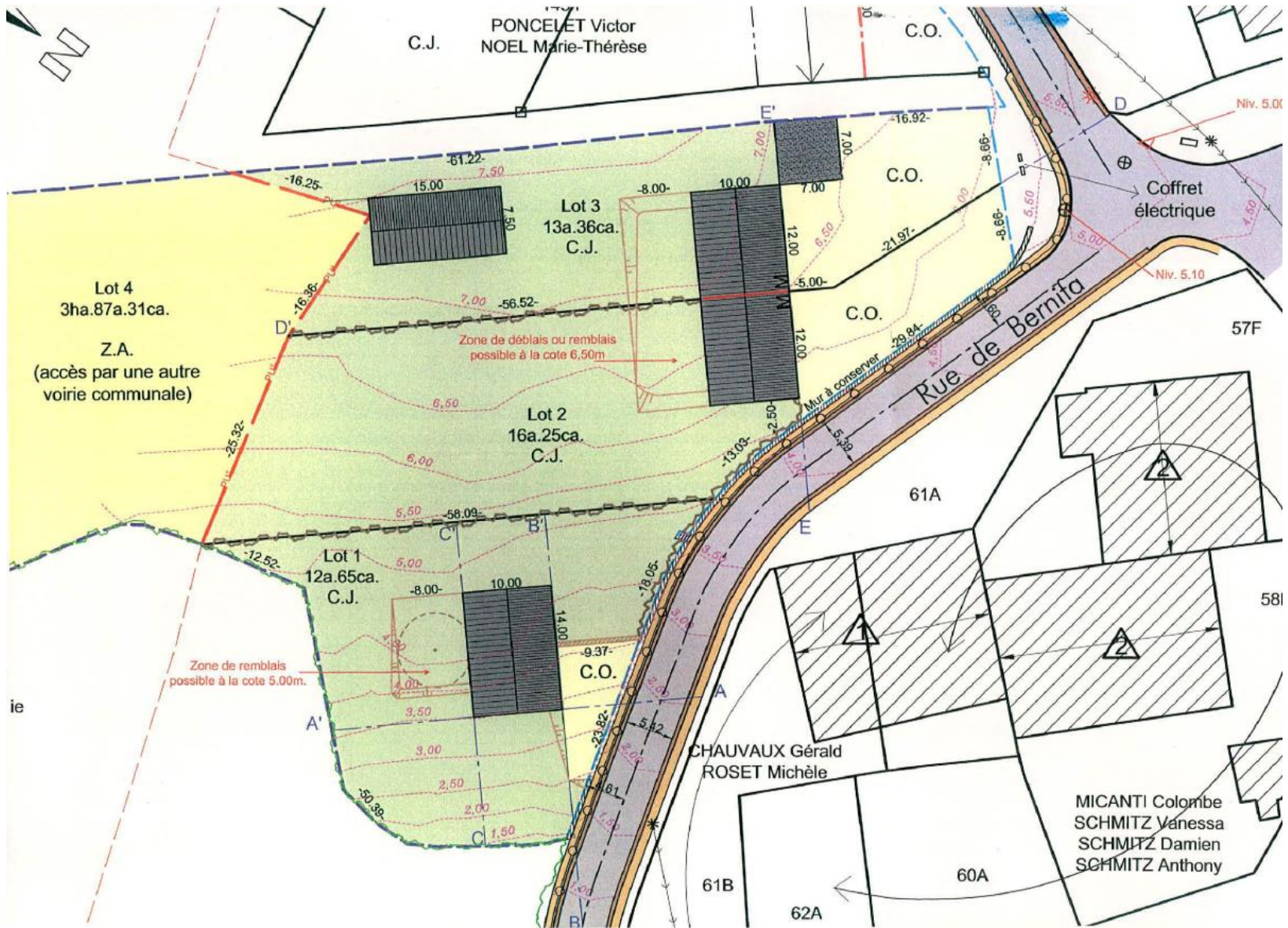
Situation projetée

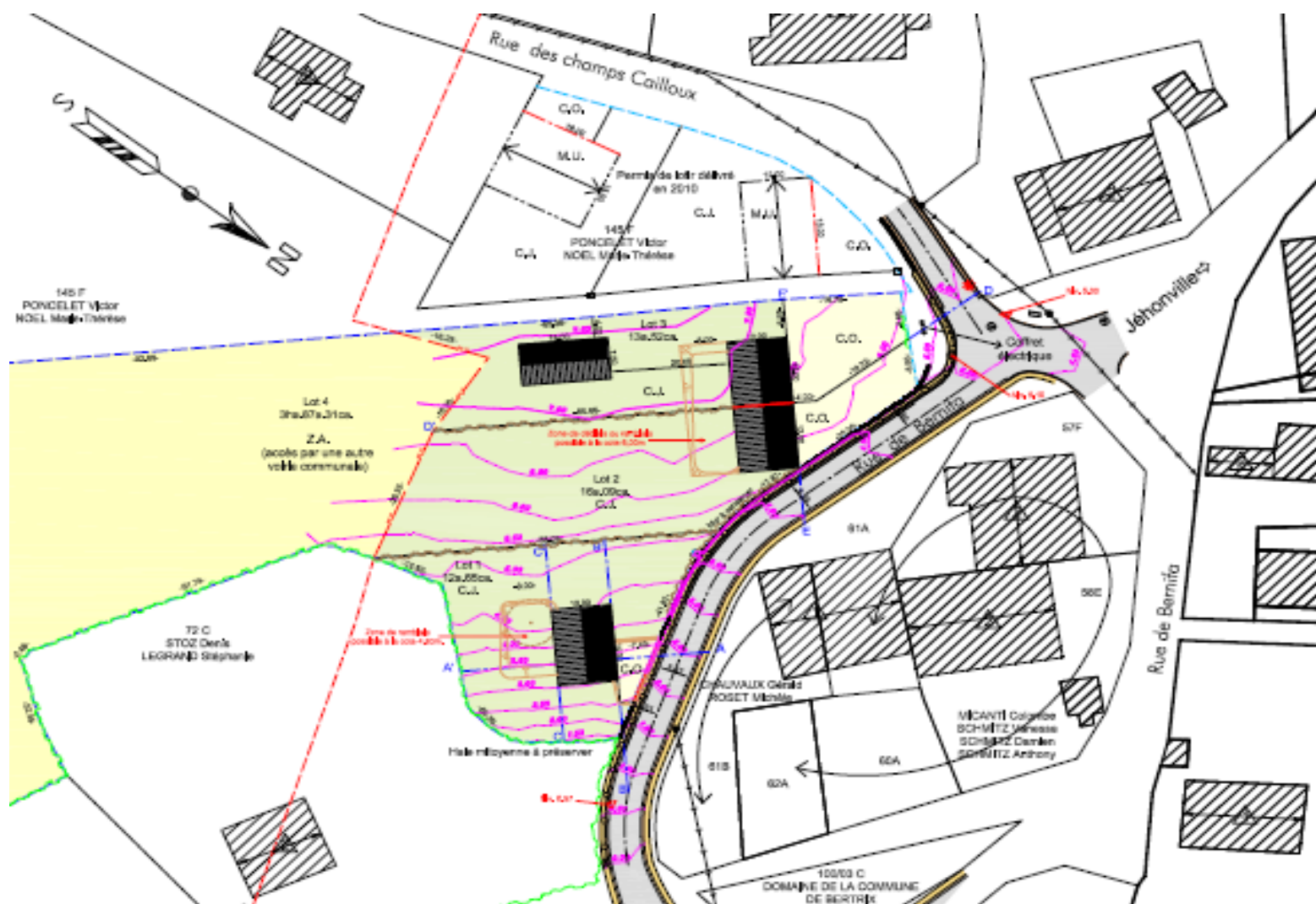
- Périphérie du bien après l'extension de la zone agricole
- Alignement
- Front de bâtisses existante
- Limite système des constructions
- Zone de construction de maisons unifamiliales (+ direction du faitage)
- VSD
- VAP
- Zone de construction du volume secondaire obligatoire (corps)
- C.O.V.
- Zone de cours et jardins
- Z.A.
- Talus
- Autre à supprimer
- Mur
- Paroi de mur à enlever (cours ouverts devant la zone 2)
- Niveau repère











PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de Bertrix

4ème division (Jéhonville)

Section : C
 Lieu-dit : "rue de Bernifa"
 Parcelles : 65 A, 66, 140, 141 B et 184 A

Permis d'urbanisation de la propriété appartenant à
 Monsieur LEJEUNE Jean-Pierre et Madame CHARLES Line

Profils des constructions : échelle 1/250

Date : le 28-10-2011, Modifié le 21/02/2012 suite aux avis du collège communal et du fonctionnaire délégués.

Auteur de projet



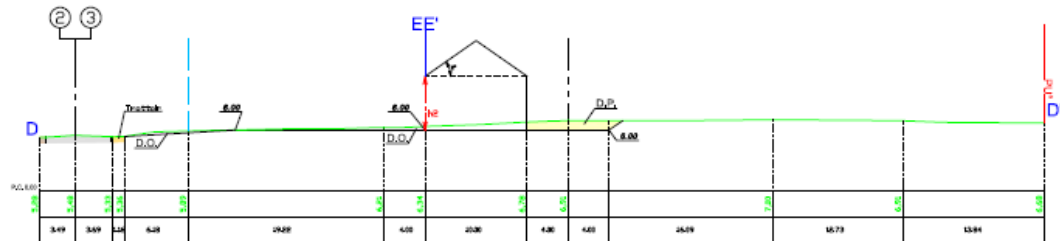
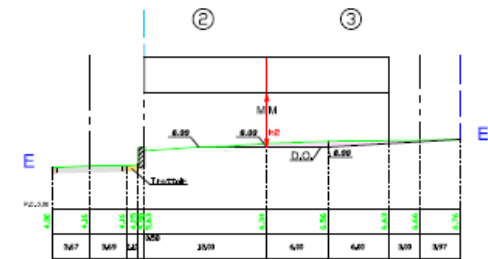
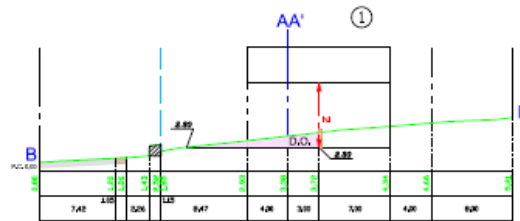
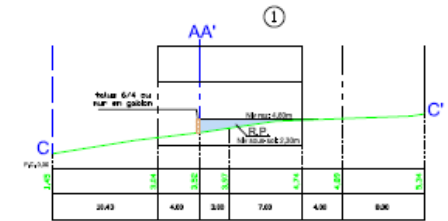
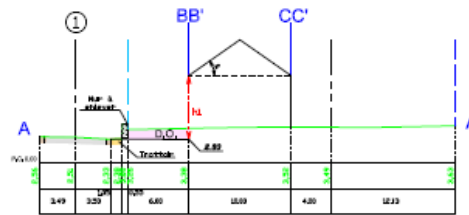
Pour le suivi, IMPACT.

Dominique PAJOT
 Géomètre-expert

Légende

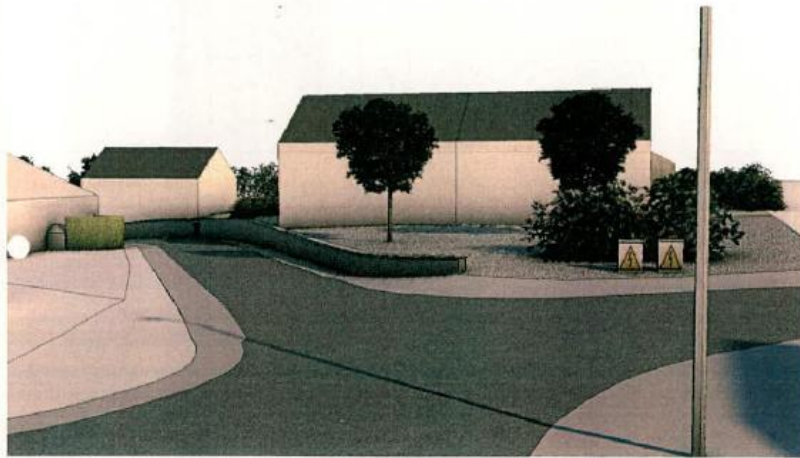
	Périmètre du bien		Implantation du profil
	Périmètre du bien suivant la demande d'occupation		Niveau terrain existant
	Alignement		Zone à décaler éventuellement
	Front de bâtisse obligatoire		Zone à décaler éventuellement
	Unité extrême des constructions		Zone à renvoyer éventuellement
	Axe de la voirie		Zone à renvoyer éventuellement
	Unité des parcelles		
	Mur existant		

Pente des toitures : 30° $\leq A$ $\leq 30^\circ$
 Hauteur sous corniche : 5,50m $\leq h1$ $\leq 6,20$ m
 5,00m $\leq h2$ $\leq 5,50$ m

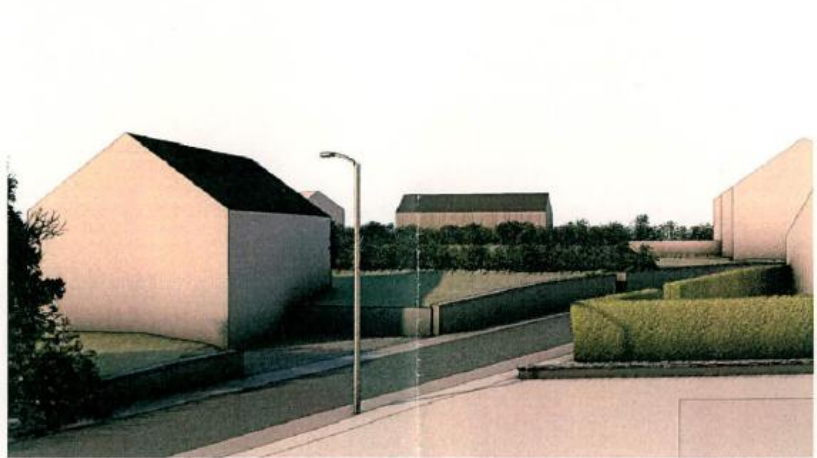




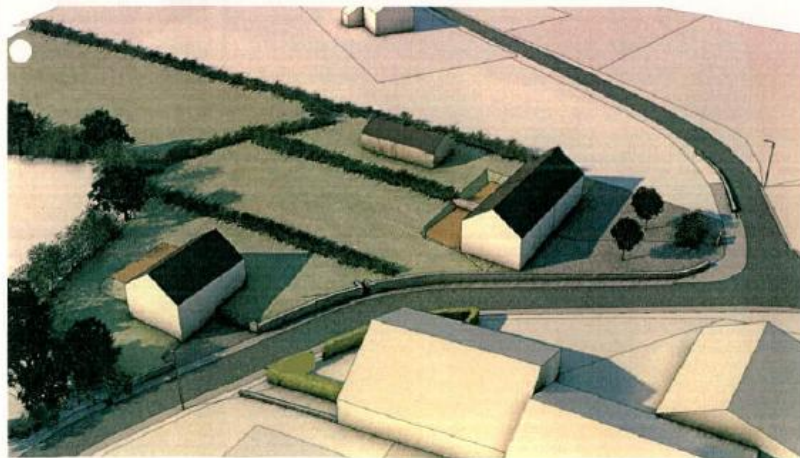
Vue 1



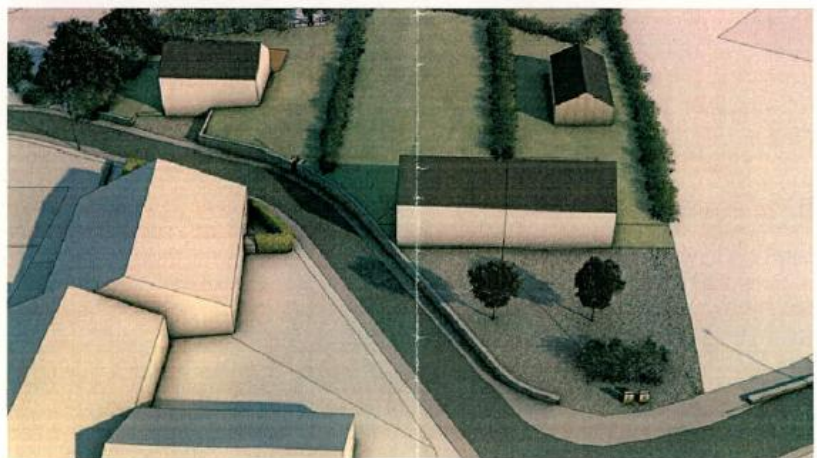
Vue 2



Vue 3



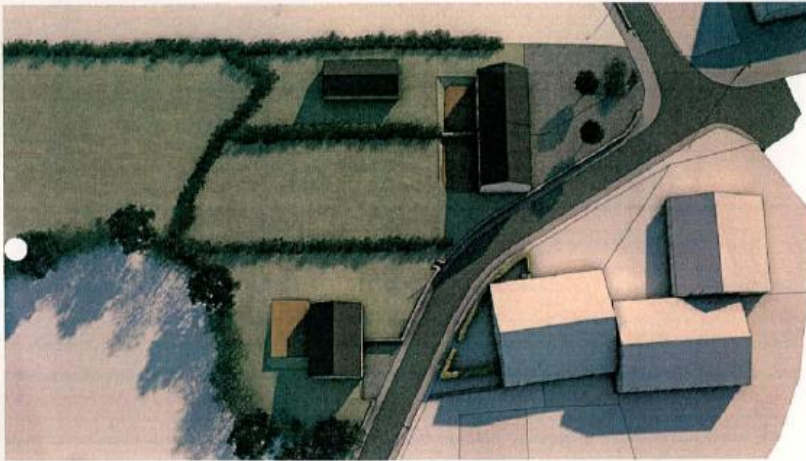
Vue 4



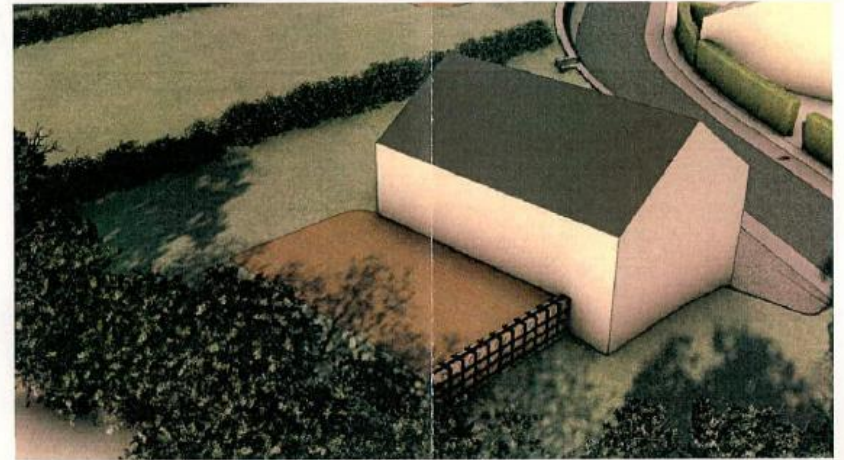


Simulation 3D

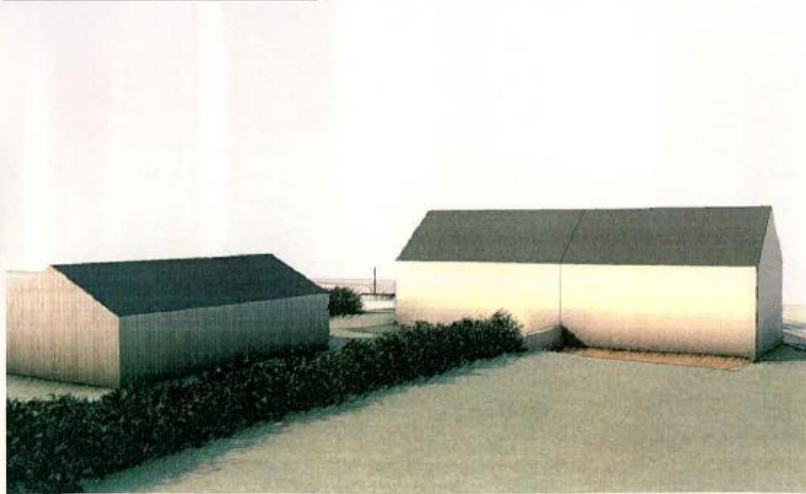
Vue 5



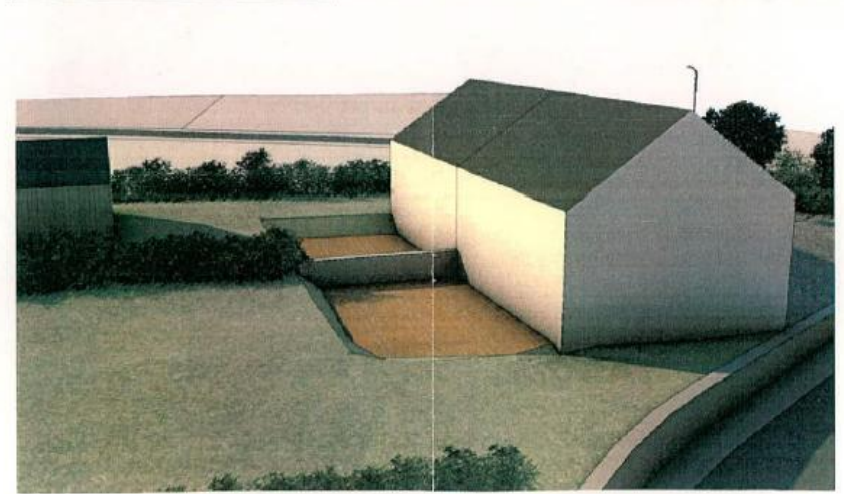
Vue 6



Vue 7



Vue 8



5. Prescriptions urbanistiques

Article 1 - Destination

1.1. Affectations

Les habitations unifamiliales ont une superficie minimum de 80 m² au sol.

L'affectation partielle en commerces, bureaux et services publics ne pourra excéder 50 % de la surface habitable de l'unité de logement.

Article 2 - Implantations et abords

2.1. Zone de construction

2.1.1. Principes

La zone de construction comprend la bâtisse ainsi que tout autre ouvrage d'art. Le solde sera aménagé en cour ouverte et/ou en cours et jardins en suivant la cohérence du plan d'affectation. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière...). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.

Les volumes sont établis sur le(s) front(s) de bâtisse obligatoire(s).

2.1.2. Traitement des clôtures

Tous les dispositifs de clôtures nécessaires à assurer l'intimité des terrasses (murets, gabions, palissades, claustra, haies...) seront réalisés en rapport avec le parement de la construction sur une hauteur de maximum 2,00 m à partir du niveau de la terrasse.

2.2. Zone de cour ouverte

2.2.1. Principes

L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans doit être strictement respecté tant en ce qui concerne leurs limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais et/ou remblais obligatoires repris aux plans (coupes) devront respecter les deux conditions suivantes :

- S'étendre à l'ensemble de la cour ouverte du lot considéré;
- Correspondre à 2/3 minimum du front de bâtisse du volume principal.

2.2.2. Relief

Lorsque la cour ouverte 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 6/4.

Lors de l'exécution du permis d'urbanisme 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 aux plans de lotissement.

Dans tous les cas, les entrées piétonnes se situeront au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci, moyennant le cas échéant un maximum de 4 marches pour accéder à l'entrée piétonne.

2.2.3. Revêtements de sol

Il sera admis au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour les revêtements autres que le gazon, à choisir parmi les suivants :

- La pelouse et terre-plein.
- Les dalles de béton gazon.
- Les revêtements en pavés de béton ou naturels de ton gris, gris brun ou gris beige.
- L'empierrement stabilisé, de ton gris, gris brun ou gris beige.

Les revêtements hydrocarbonés sont exclus.

2.3. Zone de cours et jardins

2.3.1. Traitement des limites séparatives

La clôture des limites de parcelle est facultative. Si le bien est clôturé, il y a deux options possibles :

- Une haie vive d'une hauteur de 2,00 m. max. et implantée soit :
 - En retrait à 50 cm de la limite séparative entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte.
 - Sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement, moyennant accord sur les essences mises en œuvre de leurs propriétaires au moment de la plantation de la haie.
 - Sur la limite mitoyenne séparant le lot considéré et une parcelle contiguë hors lotissement ou, en l'absence d'accord du propriétaire de ladite parcelle, à 50 cm de cette limite.

La haie sera taillée et entretenue régulièrement et le nombre de plants au mètre sera fonction des essences choisies de façon à garantir un écran suffisant. Elle pourra être renforcée au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé et munies de portillons d'accès de ton vert foncé ou noir, d'une hauteur n'excédant pas celle de la haie.

- Des fils, treillis et piquets de ton vert foncé et d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, qui pourront être munis de portillons d'accès de ton vert foncé ou noir d'une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. Ces fils et treillis devront être végétalisés et donc servir de support à des plantes grimpantes indigènes telles que la clématite, le chèvrefeuille, le lierre ou le houblon.

FIN

LAP4 – 30 dossiers - dont 10 modificatifs

Délivré = 7 dont 2 modificatifs

Refus = 4 dont 2 modificatifs

Avis FD (F) = 1 dont 1 modificatif

Avis FD (FC) = 4

Avis FD (Déf) = 2 dont 2 modificatifs

Irrecevable = 2 dont 1 modificatif

TOTAL DOSSIERS SOUMIS AVIS FD = 20

LDC4 – 5 dossiers - dont 1 modificatif

Délivré = 3 dont 1 modificatif

Refus = 1

Avis FD = 1 - déro en cours d'examen

LCP4 – 7 dossiers - dont 4 modificatifs

Délivré = 1 dont 1 modificatif

Irrecevable = 2 dont 1 modificatif

TOTAL DOSSIERS INTRODUITS = 42

dont 15 modificatifs (+/- 1/3)

pour 27 nouveaux projets (+/- 2/3)

PERMIS D'URBANISATION DEBRIEFING



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE

65



• AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

- **Notice => complétude**
- **Analyse contextuelle => affectation PS**
- **Zones non urbanisables => accès**
- **Natura 2000 => pollution des eaux et hydrologie**
- **SSC => inspiration densité (relief, localisation)
=> mesures paysagères**
- **Destination => exclusivement logement unifamilial**
- **Prescrit => redondances et valeur**
- **Charge => préalable à aliénation**
- **Périmètre => exclusion ZF/ZA**