8a. Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Remarques préalables

- Ce permis d'urbanisation s'inscrit dans la suite logique du S.O.L. (ancien P.C.A.) approuvé par la Région Wallonne en 2019. Les options d'aménagement prévues sont donc d'application.

Objectif général

Il est important de rappeler que les zones constructibles sont reprises en zone de loisir au plan de secteur et non en zone d'habitat à caractère rural. Il s'agit donc bien d'une zone à vocation de loisir (habitation de vacance, gite,..) et non d'habitat permanent.

Il s'agit de modifier le permis de lotir de la zone B, approuvé le 13 septembre 1978 pour une régularisation d'un ensemble d'habitations de week-end (110 lots), modifié le 22 février1982, le 6 septembre 1999 (extension de 149 lots) et le 2 août 2004.

Les objectifs sont bien évidemment les mêmes que ceux prévus au S.O.L. Pour cette zone B, il prévoit deux zones urbanisable :

- La zone 30.1.1. – zone de loisirs avec hébergement – programme individuel avec maintien du couvert boisé.
- La zone 30.1.2. – zone de loisirs avec hébergement – programme collectif avec maintien du couvert boisé. Les trois zones reprises au plan d'affectation du S.O.L. ne sont pas comprises dans le lotissement initial. Elles ne sont donc pas concernées par ce permis d'urbanisation. Une étude spécifique doit être menée pour ces zones s'il y a une volonté d'urbanisation.

Parmi les objectifs du S.O.L. par rapport à la zone B, il faut retenir principalement :

- Veiller à l'intégration paysagère des constructions, notamment par le maintien et le renforcement du caractère boisé des zones de loisirs. Les zones de loisirs se caractérisent par la dominance du couvert boisé. Or, celui-ci a souvent été mis à mal lors de l'urbanisation. Un des objectifs est donc de préserver, voire de reconstituer, ce couvert boisé afin de garantir une intégration paysagère optimale.

- Proposer des solutions pour la gestion des eaux usées conformément aux dispositions légales en vigueur. Un assainissement autonome est maintenu sur le périmètre. Pour, les zones à développer dans une optique « individuelle », des unités d'épuration individuelle sont prévues.

Ce permis va également permettre d'exclure les lots bâtis du périmètre de l'ancien permis de lotir (en vertu de l'article D.IV.2, paragraphe 2 du Code du Développement Territorial – CoDT). Pour ces lots exclus, les options et les prescriptions du S.O.L. vont être d'application.

Objectif 1

Maintien du couvert boisé, et/ou renforcement du couvert boisé non existant.

Justification et orientation

Pour cette zone B, le couvert boisé est souvent bien conservé, même si l'on constate un déboisement important depuis 2018.

L'objectif principal est de le maintenir, ainsi que les haies présentes à certains endroits le long des voiries.

Pour les nouvelles parties à urbaniser, il est obligatoire de prévoir ce couvert boisé sur l'ensemble des parcelles, à l'exception des accès et des abords immédiats des constructions.

Une zone tampon boisée doit aussi être maintenue le long des voiries ou aménagée si elle est inexistante.

Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions et de structuration de l'espace. Les espaces non bâtis sont donc obligatoirement boisés.

Elles doivent également favoriser une meilleure biodiversité par le recours à des essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières et mellifères. Les plantations de résineux existantes doivent être progressivement remplacées par ces essences feuillues.

L'utilisation de plantes invasives est interdite.

Objectif 2

Proposer une offre complémentaire en habitations de vacance.

Justification et orientation

Le contexte urbanistique est composé principalement de chalets et de bungalows. L'affectation est donc strictement l'habitation de vacance (bungalow) et non le domicile permanent. Le gite rural de faible capacité est autorisé (maximum 8 personnes par construction) à la condition de démontrer :

- La capacité de stationnement de la parcelle sans altérer le couvert boisé ni la zone tampon.
- La capacité d'infiltration du terrain.
- Un seul gîte est autorisé par zone de construction (voir plan 9a).

Objectif 3

Gérer l'urbanisation en proposant une densité d'habitations raisonnée, une structure bâtie principalement isolée et en fonction du relief.

Justification et orientation

La densité actuelle pour la zone B est de 4 habitations / ha (calculée sur la totalité de la surface du périmètre). Le S.O.L. prévoit une densité maximum de 10 habitations / ha pour la zone 30.1.1.

Au vu de cette situation, le projet prévoit une densité nette[1] comprise entre 5 et 6 habitations / ha (entre 63 et 109 nouvelles constructions, mais dont une partie non négligeable était déjà prévue dans les permis initiaux).

La zone B est composée uniquement d'habitations isolées. Ce principe est maintenu pour l'ensemble du périmètre, les constructions jumelées étant toutefois autorisées, à la condition de démontrer que le caractère boisé est bien conservé.

Les volumes principaux respectent des volumétries composées d'un seul niveau plus toiture (hors sol) et sont couverts par des toitures à versants ou plates.

En dehors d'un carport ou d'une véranda, les volumes secondaires (attenants ou pas) sont interdits. Ils sont composés d'un seul niveau, et couverts par une toiture à versants, plate ou en appentis.

Les matériaux sont déterminés pour être intégrés au caractère boisé du site et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :
- Gris clair ou gris brun pour la perception d'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception d'ensemble des toitures à versants et toiture végétale pour les toitures plates.

Les constructions doivent être intégrées dans le relief. Les modifications sont donc limitées à la zone de construction, à la zone d'accès et à la zone située entre la zone tampon et la construction.

Les modifications du relief ne peuvent compromettre l'écoulement naturel des eaux.

Objectif 4

Gérer le stationnement en site privé.

Justification et orientation

Au vu de l'étroitesse des voiries, le stationnement est actuellement réalisé à l'intérieur des parcelles. Le projet prévoit de respecter cette disposition. Il doit donc être prévu dans la zone de construction, ou entre la zone tampon et la façade avant de la construction. Il est interdit dans la zone tampon et à l'arrière des constructions.

[1] La densité nette inclut les zones de construction, les zones tampon et les zones de taillis feuillus, mais pas les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes…

Objectif 5

Assurer un assainissement individuel des eaux usées et gérer les eaux de ruissellement.

Justification et orientation

L'ensemble de la zone B est reprise en assainissement autonome au niveau du PASH. Le projet s'y conforme donc en prévoyant un système individuel d'épuration.

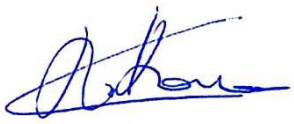
Les eaux usées épurées et les eaux pluviales sont prioritairement infiltrées à l'avant ou à l'arrière des constructions.

Tout permis d'urbanisme ne peut être délivré qu'à la condition de démontrer au préalable la faisabilité d'infiltration de la parcelle.

Afin de réduire la problématique du ruissellement et la consommation d'eau potable, plusieurs objectifs doivent être rencontrés :

- Chaque construction doit disposer d'un système de tamponnement de ces eaux pluviales.
- Dans le but également de freiner ce ruissellement, tout revêtement de sol mis en œuvre doit être composé de matériaux drainants dans les zones de construction non bâties, les accès, les aires de stationnement et les accotements.
- Le trop plein des citernes d'eau de pluie est également infiltré.
- Les fossés existants le long de certaines voiries sont maintenus (seuls les accès peuvent être canalisés).

Dressé à Bertrix, le 14 janvier 2025



Pour IMPACT, Stéphane MOTTIAUX

En annexe, options du S.O.L concernant la zone 30.1.1.

Options d'aménagement S.O.L.

II. Affectation du territoire

2.3. Zones de loisirs

Aucune nouvelle domiciliation n'est autorisée dans les zones de loisirs. Les gîtes, notamment de grande capacité, seront privilégiés dans les zones de loisirs afin d'éviter leur développement intempestif dans les zones d'habitat à caractère rural.

Zone de loisirs avec hébergement – Programme individuel avec maintien du caractère boisé (30.1.1)

Cette zone est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, plus particulièrement les hébergements de vacances individuels (secondes résidences, gîtes, etc), nécessitant éventuellement une redivision parcellaire.

La conservation et le renforcement du couvert boisé constitue un objectif prioritaire.

Zone tampon arborée (30.3.1)

La zone tampon arborée est destinée à former un écran végétal en avant-zone afin d'intégrer paysagèrement les constructions.

Elle doit présenter un traitement non rigide et se structurer comme un taillis ou une petite futaie. Les plantations doivent être conçues pour favoriser la biodiversité (mélange de plusieurs essences, essences mellifères…).

A certains endroits, elle peut s'ouvrir pour permettre l'accès aux constructions. Ces accès sont toutefois limités en nombre (un accès par construction) et en emprise (passage d'un véhicule).

III. Options d'aménagement

3.2. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture

Dispositions transitoires

Les bâtiments existants dûment autorisés non conformes aux présentes options peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, d'extension ou d'aménagement, dans une mesure ne remettant pas fondamentalement en cause la mise en œuvre du PCA dans son ensemble.

Zones de loisirs

Affectations concernées : 30.1.1

Densité générale

L'objectif général est de tendre vers une densité nette de :

- Maximum 10 logements par ha pour la zone 30.1.1.

Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux présentent des gabarits de :

- 1 niveau (R avec combles non aménagés) pour les zones 30.1.1.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour être intégré au caractère boisé du site (du moins pour les zones 30.1.1 et 30.1.2) et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Gris clair ou gris brun pour la perception d'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception d'ensemble des toitures à versants et gris anthracite ou vert pour la perception d'ensemble des toitures plates.

Abords

Pour les zones 30.1.1 et 30.1.2, le couvert boisé de la parcelle est obligatoirement maintenu et renforcé. Seul les accès et les proches abords des constructions peuvent rester ouverts.

L'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

3.3. Options relatives à l'économie d'énergie et au développement durable

Options relatives à la gestion énergétique

L'objectif est que, pour chaque construction, la performance énergétique soit optimisée pour tendre vers l'autonomie. Dans ce cadre, trois principes fondamentaux doivent guider l'urbanisation : compacité, niveau d'isolation élevé et, éventuellement, mitoyenneté.

Toutes les mesures sont prises pour éviter les gaspillages d'énergie et la valorisation des apports solaires passifs est une priorité. Le recours à des matériaux à faible empreinte écologique (à faible énergie grise) est également à favoriser.

Par ailleurs, d'autres techniques complémentaires visant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies alternatives sont bien entendu autorisées. A titre d'exemples, on peut citer :

- Les systèmes de ventilation mécanique contrôlée.
- Les pompes à chaleur.

- La géothermie.
- Le chauffage au bois.
- Les chaudières à condensation ou à haut rendement.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- Les chauffe-eaux solaires à haute performance.
- ...

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

Options relatives à la gestion de l'eau

Afin de réduire la consommation d'eau potable et le ruissellement, chaque construction résidentielle ou touristique est équipée d'une citerne d'eau de pluie. Les citernes sont équipées d'un volume de tamponnement qui doit toujours rester disponible en cas d'orage. 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.

Les dispositions en vigueur relatives à la zone de protection de captage sont scrupuleusement respectées.

3.4. Options relatives aux espaces verts et au paysage

A l'intérieur du périmètre de l'étude, la trame verte et paysagère se base sur plusieurs éléments structurants :

- La conservation et le renforcement du couvert boisé au sein des zones de loisirs.
- L'inscription d'une zone tampon arborée le long des différentes voiries.
- Le remplacement progressif des résineux par des feuillus dans les zones de loisirs.
- La définition d'une zone d'espaces verts ouverts où le caractère agricole doit être préservé.
- La confirmation des zones agricoles, forestières, d'espaces verts et naturelles du plan de secteur.
- Le respect des dispositions relatives à Natura 2000 et des sites naturels protégés.
- La préservation et le renforcement du caractère bocager dans la zone agricole.
- Dans la mesure du possible, le maintien des alignements d'arbres de la zone 1a. De plus, pour cette zone spécifique, les futures installations favoriseront les habitats de lisière et la régénération du boisement.
- La mise en valeur des ruisseaux et la préservation des fossés.
- L'accompagnement paysager des voiries par la plantation, même ponctuelle, d'arbres et des voies lentes par la plantation d'arbres et de haies.
- La plantation d'un arbre remarquable au carrefour de la rue Birondai et la rue des Ronds Chênes.
- Les espaces publics ainsi que les aires de stationnement et de circulation sont plantés d'arbres et de haies.

- Les cours et jardins et les abords sont arborés et doivent être en partie aménagés de manière naturelle. Des haies libres diversifiées sont plantées le long des limites parcellaires.
- Le recours privilégié à des toitures vertes pour les toitures plates.
- Afin de limiter le dérangement de la faune nocturne et notamment des chiroptères, l'éclairage public est limité au maximum est orienté le plus possible vers le sol.

Les plantations (réalisées de début septembre à fin avril) sont réalisées à partir d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières (implantation dans un biotope adapté à leurs besoins solaires, hygrométriques et de composition de sol).

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 (mélange de plusieurs essences, essences mellifères…).

Dans les zones de loisirs, les ruisseaux sont accompagnés de plantations d'aulnes glutineux. La zone tampon arborée est quant à elle composée d'un mélange d'essences telles que le chêne avec le noisetier et comporte plusieurs strates.

Les espaces verts et les zones tampons arborées sont entretenues de manière raisonnée tant en domaine privé que public (par exemple : interdire l'usage de pesticides, favoriser le fauchage tardif, etc.).

3.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

Options relatives au réseau d'assainissement

Le système est obligatoirement séparatif et les eaux pluviales (eaux de ruissellement) sont donc récoltées spécifiquement (fossés, canalisations, noues, etc.) avant d'être évacuées dans le milieu naturel.

Les zones urbanisables étant reprises en zone d'assainissement autonome au PASH, les principes suivants sont d'application :

- Des unités d'épuration individuelle avec infiltration prioritaire des eaux épurées pour les zones de constructions résidentielles (10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3) et pour les zones d'équipements communautaires (20.1).
- Des unités d'épuration individuelle avec infiltration ou rejet dans des fossés drainants des eaux épurées pour les zones de loisirs avec hébergement – programme individuel (30.1.1).
- Des installations ou stations d'épuration individuelle avec infiltration prioritaire des eaux épurées pour les zones de loisirs avec hébergement – programme collectif (30.1.2), les zones de loisirs avec hébergement – programme collectif avec maintien du caractère agricole (30.1.3) et les zones de loisirs récréatives (30.2). Pour ces zones, l'installation d'un système de lagunage sera envisagée avec une attention particulière portée à sa qualité paysagère et environnementale.

Par ailleurs, la mise en place de techniques alternatives est à étudier au cas par cas afin de limiter le rejet des eaux usées (par exemple toilettes sèches et/ou fosses à vidanger notamment pour les habitations qui rejettent une faible quantité d'eaux usées (personnes seules) ou qui présentent une faible fréquence d'occupation (secondes résidences)).

L'objectif premier est de freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant tout d'abord la réutilisation et puis l'infiltration. Pour ce faire, un tamponnement est obligatoire au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée via une citerne d'eau de pluie ou tout autre dispositif de rétention avant leur rejet dans le milieu naturel. De plus, on veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements, les abords, les espaces publics et les parkings.