PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de Erezée

4ème division (Soy)

Section : B
Lieu-dit : Village de Biron, Rue Terre Telle, Rue des Chênes, Rue des Sapins, Rue des Faisans, Rue des Mésanges, Rue des Pinsons et Rue des Chevreuils

Permis d'urbanisation visant à modifier le permis de lotir délivré par la Commune d'Erezée en 1978 (modifié en 1982, 1999 et 2004)

9a. Occupation projetée : plan des affectations

(Partie Nord)

L'échelle du 1/1000 a été utilisée à la place du 1/500 pour permettre une impression aisée des documents

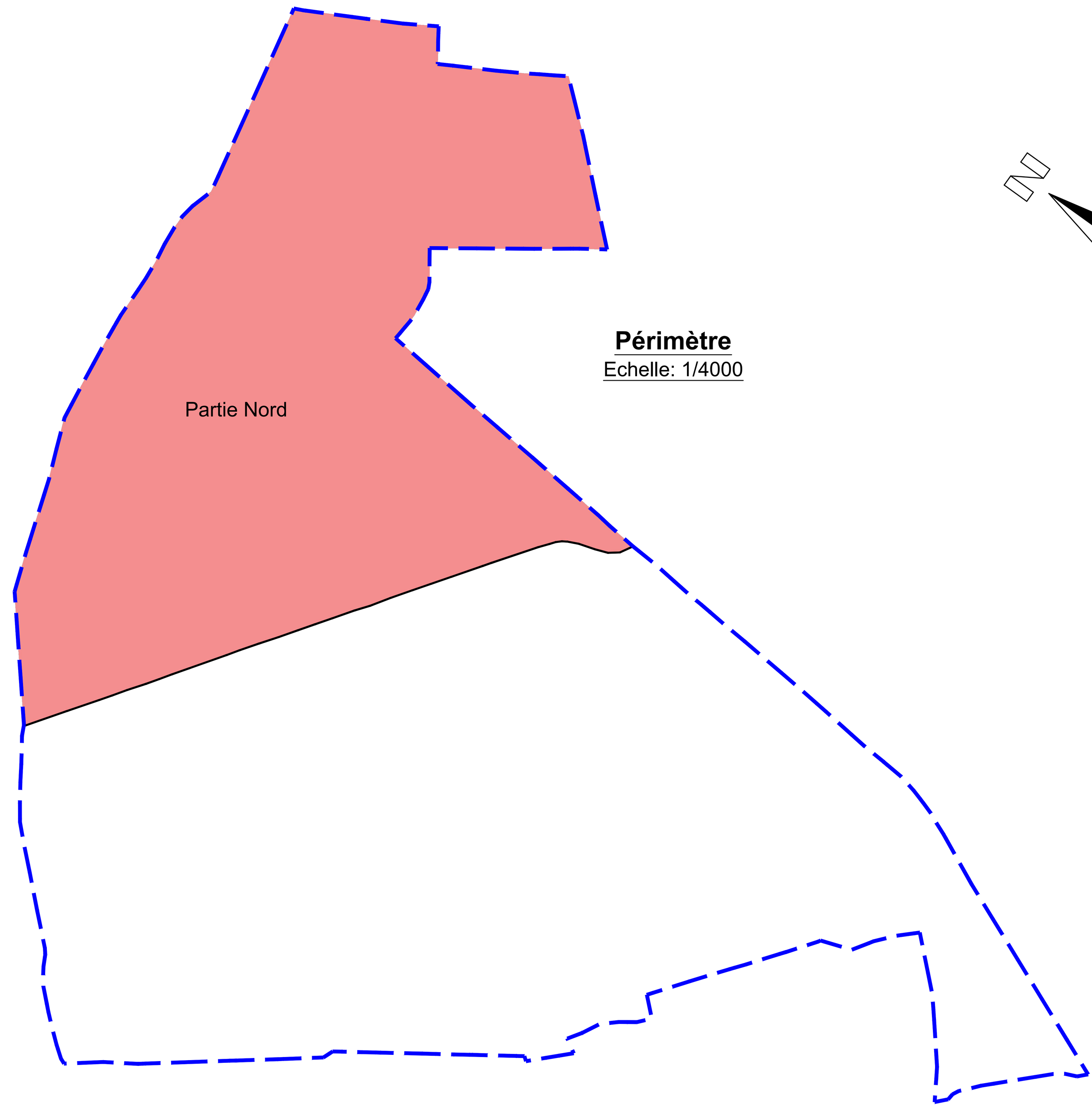
Date : le 14-01-2025	Echelle 1/1000

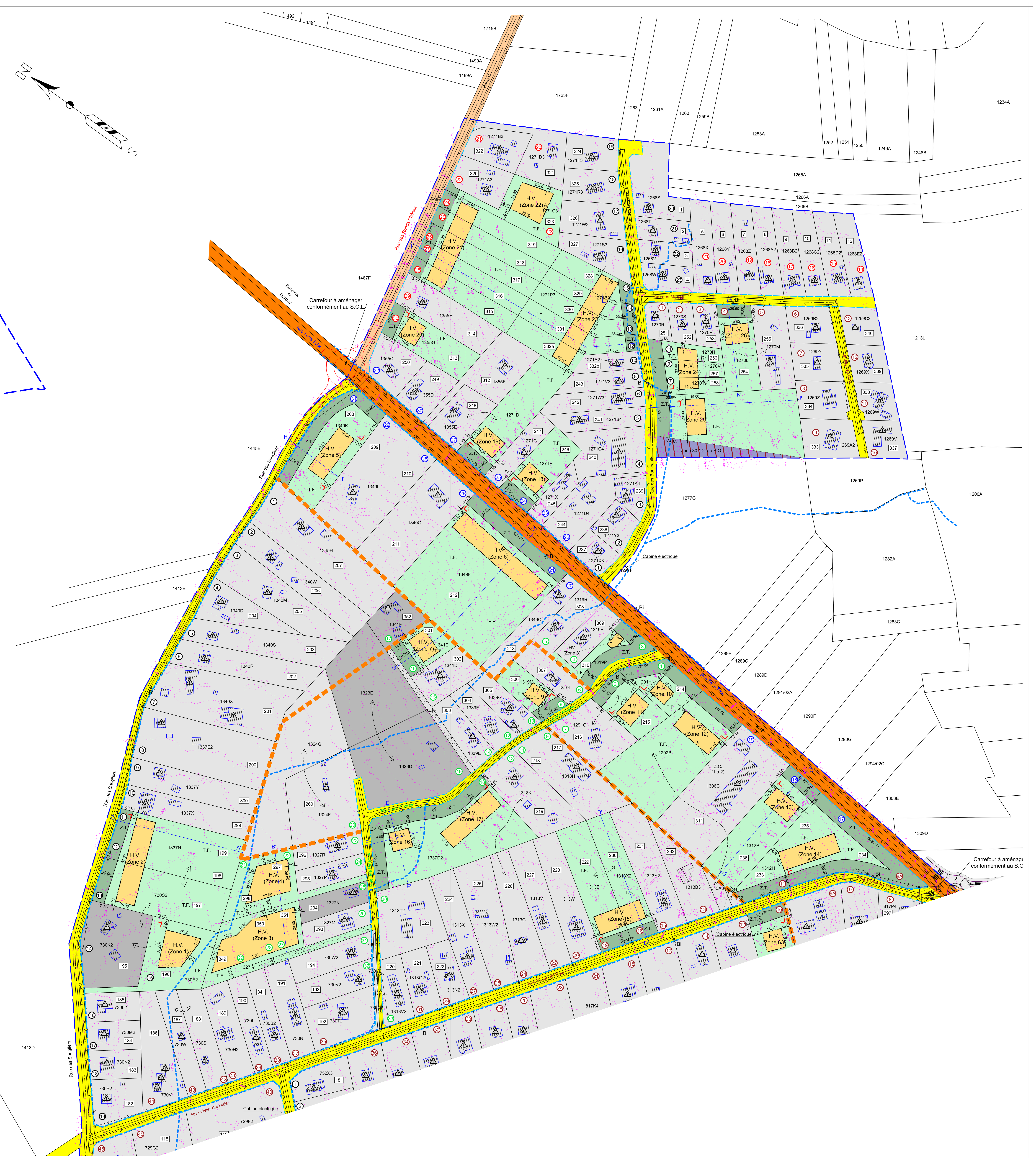
Auteur de projet

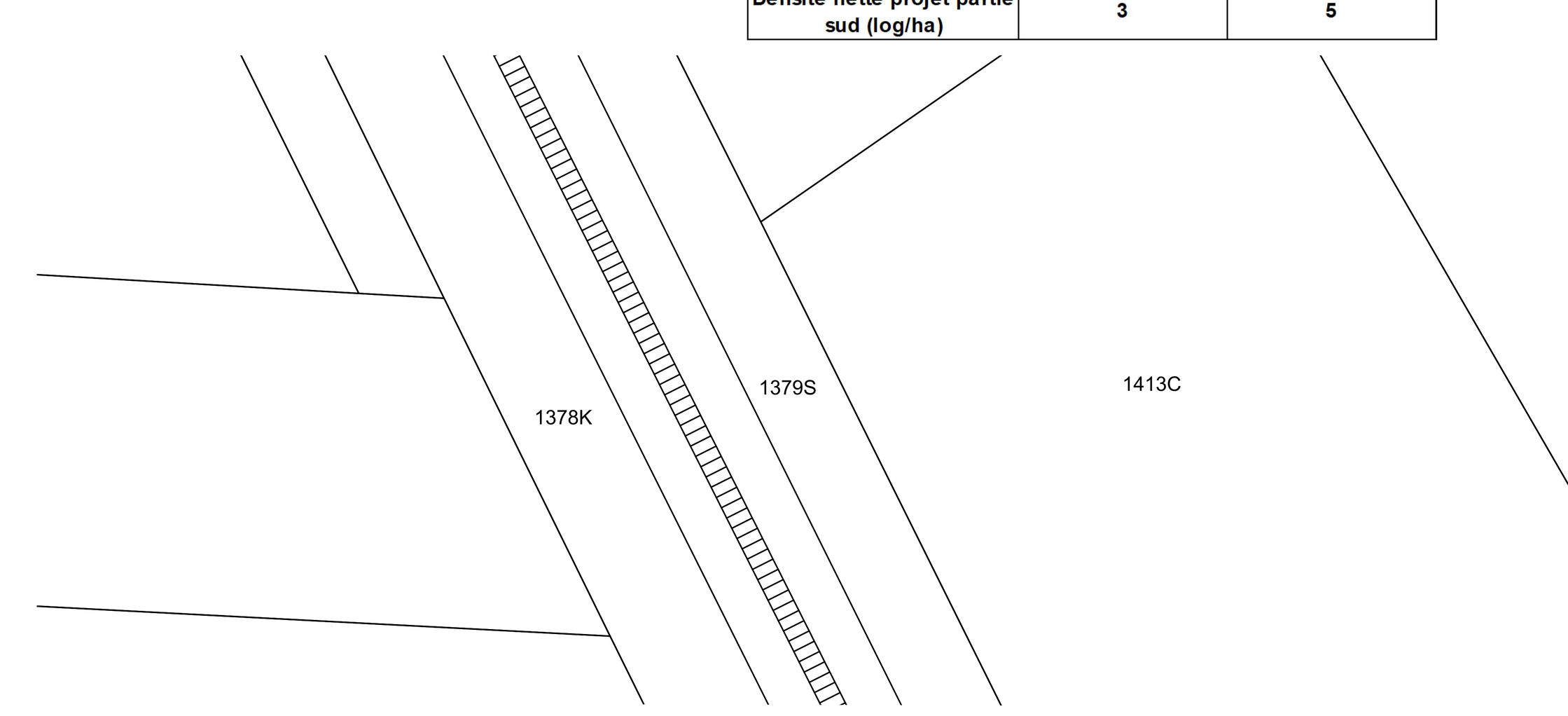
IMPACT
TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE
Rue des Chasseurs ardennais, 32
6880 BERTRIX
Tél. 061 41 54 54
Fax 061 41 55 07
E-Mail : info@impact-sprl.be
http://www.impact-sprl.be

Pour la s.p.r.l. IMPACT,
Stéphane MOTTIAUX

Périmètre
Echelle: 1/4000







Légende

Situation existante

- Périmètre du permis d'urbanisation
- Limites des parcelles
- 2085B / 2080F — Parcelles appartenant au même propriétaire
- Construction existante + direction du faîtage
- 100.00 — Courbe de niveau à partir des données LIDAR (+ cote)
- Fossé/cours d'eau
- 100 — Ancien lot du permis de lotir (1 à 352)
- 1 — Numéros de police des habitations (couleur en fonction de la rue)
- Servitude de passage

Equipements:

- Zone de voirie régionale de liaison
- Zone de voirie secondaire de liaison
- Zone de voirie secondaire de desserte locale
- Bouclage prévu dans le S.O.L. mais actuellement non réalisé et non envisagé
- Route + axe
- Ligne de chemin de fer
- Eau (PVC Ø90, Ø110 et Ø160)
- Electricité aérienne (basse tension)
- Electricité aérienne (moyenne/haute tension)
- Pylône électrique
- Taque
- ◎Bi — Bouche incendie

Situation projetée

- Alignement
- Limite extrême des constructions

La construction doit s'inscrire dans cette zone, il n'y a pas de front de bâtisse obligatoire.

Les dégagements latéraux mentionnés dans le prolongement de la façade avant représentent le minimum autorisé.

- Angle droit
- Parcelles bâties à exclure du permis de lotir initial de 1978

Il s'agit de lots déjà construits dont l'exclusion est demandée en vertu de l'article D.IV.2, §2 du CoDT. Les options et les prescriptions du PCA (devenu SOL) sont dès lors d'application.

- Parcelles bâties (mais sans permis d'urbanisme) à exclure du permis de lotir initial de 1978 (article D.IV.2, §2 du CoDT)
- H.V. — Zone de construction d'habitations de vacance

Cette zone est destinée à recevoir des hébergements de vacances individuels (secondes résidences, gîtes, etc) en maintenant ou créant un couvert boisé.
Les nouvelles constructions ont une superficie au sol brute comprise entre 80 et 150 m².
La capacité des gîtes est de maximum 8 personnes par construction. Un seul gîte est autorisé par nouvelle zone de construction.

Modes de groupement, implantation et gabarits

Les constructions sont implantées en ordre isolé (avec un dégagement latéral de minimum 3.50 mètres), ou jumelé.
La largeur d'une nouvelle parcelle doit être de minimum 15 mètres, calculée sur la limite extrême de construction avant.

Volume principal

La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) est de 12 mètres au maximum. Il est composé d'un seul niveau (R avec combles non aménagés), et couvert par des toitures à versants de pente et de faîte identique (pente entre 30 et 35°), ou des toitures plates.
La hauteur sous corniche est prise à l'axe médian de la façade. Elle est comprise entre 2.70 et 3.50 mètres.
Pour les toitures plates, la hauteur peut être interprétée sous l'acrotère.

Lots	Nombre d'habitations	
	Minimum	Maximum
Existants	289	
Projet	63	110
Total	**352**	**399**
Densité nette existante (log/ha)	**4**	
Densité nette existante + projet (log/ha)	**5**	**6**

Volume secondaire

En dehors d'un carport et d'une véranda, aucun volume secondaire n'est autorisé.

- Z.T. — Zone tampon

La zone tampon 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…).
Elle peut s'ouvrir pour permettre l'accès aux constructions. Les accès doivent être aménagés de part et d'autre des nouvelles limites constituées et sur une largeur de maximum 5 mètres. Un seul accès est autorisé par habitation. Cette zone est non aedificandi.
La largeur de la zone tampon (10 mètres) doit être parallèle à l'alignement.
Le stationnement y est interdit.

- T.F. — Zone de taillis feuillu

En dehors de l'accès à la construction et d'un périmètre de 10 mètres autour du volume principal, l'ensemble de cette zone doit conserver le taillis feuillu existant. S'il est inexistant, il doit être planté dans le cadre du permis d'urbanisme. Il doit s'agir d'une charge du permis d'urbanisme avec cautionnement obligatoire. Les plantations doivent être réalisées dans un délai de 2 ans de l'obtention du permis d'urbanisme.
Il s'agit d'une zone non aedificandi. Toutefois le carport éventuel peut être implanté dans la zone de construction, mais aussi dans la zone de taillis feuillus, mais uniquement à l'avant, entre la zone tampon et la construction.

- A—A' Implantation des profils

Equipements:

- Z.L. — Zone de liaison lente (à prévoir en servitude de passage)

Remarques:

- Plan réalisé sur base des données cadastrales, des données LIDAR et du plan PICC, sans aucun mesurage de terrain.
- Les fossés et axes de ruissellement ont été intégrés sur base des cartes existantes et de la situation existante le long des voiries.
- Les limites des lots 315 à 319 et 328 à 332 on été établies sur base du plan de division dressé par le géomètre-expert Benoît PERILLEUX du 11/12/2023.

Zone de construction	Nombre de logements	
	Minimum	Maximum
1	1	1
2	1	4
3	1	3
4	1	1
5	1	2
6	1	4
7	1	1
8	1	1
9	1	1
10	1	1
11	1	1
12	1	2
13	1	1
14	1	3
15	1	2
16	1	1
17	1	3
18	1	1
19	1	1
20	1	1
21	1	5
22	1	1
23	1	5
24	1	3
25	1	2
26	1	1
Total	**26**	**52**
Densité nette projet partie nord (log/ha)	**3**	**5**

Zone de construction	Nombre de logements	
	Minimum	Maximum
27	1	1
28	1	1
29	1	4
30	1	1
31	1	1
32	1	2
33	1	4
34	1	1
35	1	1
36	1	2
37	1	1
38	1	1
39	1	1
40	1	1
41	1	1
42	1	2
43	1	1
44	1	1
45	1	1
46	1	1
47	1	1
48	1	1
49	1	1
50	1	1
51	1	2
52	1	1
53	1	4
54	1	4
55	1	2
56	1	1
57	1	3
58	1	3
59	1	1
60	1	1
61	1	1
62	1	1
63	1	1
Total	**37**	**58**
Densité nette projet partie sud (log/ha)	**3**	**5**