PERMIS D'URBANISATION

VADE MECUM

PERMIS D'URBANISATION

VADE-MECUM

UNE PUBLICATION DE LA WALLONIE

Rédaction du document (hors exemples) : Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne

Réalisation des exemples : JNC Agence Wallonne du Paysage

Illustrations : sauf mention contraire, les illustrations sont de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne

Editeur responsable : Ir. Ghislain Geron, Directeur général a.i., SPW, DG04, rue des Brigades d'Irlande 1, B-5100 Namur (Jambes)

© décembre 2011

Dépôt légal : D/2011/11802/62

Photos couverture : *Fabrice Dor © SPW*
© Pierre Blondel Architectes sprl

Publication gratuite

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS **6**

UN GUIDE POUR CONCEVOIR ET ÉVALUER… **7**

LE PERMIS D'URBANISATION : UN OUTIL AU SERVICE DE LA QUALITÉ **8**

ÉTAPE 1 : ANALYSE DU CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER **13**

1 Analyse de la situation existante de fait 14
2 Analyse de la situation existante de droit 17
3 Points forts/points faibles 18

ÉTAPE 2 : OPTIONS D'AMÉNAGEMENT **21**

Définition - portée - contenu 22
1 Périmètre et affectations 24
2 Transports 26
3 Paysage 27
4 Urbanisme 28
5 Espaces verts 33
6 Architecture 33
7 Économie d'énergie 34
8 Infrastructures et réseaux techniques 35

ÉTAPE 3 : OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE **37**

Définition - portée - contenu 38
1 Occupation projetée 40
2 Plan masse 42
3 Vue(s) représentative(s) en trois dimensions 43

ÉTAPE 4 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS **45**

Définition - portée - contenu 46

ÉTAPE 5 : DOSSIER TECHNIQUE DE LA VOIRIE **49**

Définition - portée - contenu 50
Quelques pistes complémentaires pour allier technique et qualité 52

ILLUSTRATIONS PAR DEUX EXEMPLES **57**

Exemple dans un milieu urbain 59
Exemple dans un milieu rural 75

INDEX **89**

CIRCULAIRES **90**

AVANT-PROPOS

Le décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUPE a remplacé le «permis de lotir» par le « permis d'urbanisation ».

Un permis d'urbanisation est un document de composition urbanistique. Là où le permis de lotir mettait l'accent sur le découpage du parcellaire ou la composition des façades, le permis d'urbanisation s'attachera à proposer une urbanisation globale et cohérente, intégrant prioritairement les questions essentielles d'aménagement : l'adéquation des fonctions, l'accessibilité, la densité, l'aménagement des espaces publics, l'implantation des bâtiments…

Cette nouvelle approche devra permettre d'urbaniser mieux et plus intensément les territoires urbains ou ruraux qui présentent le plus haut potentiel de développement, c'est-à-dire ceux qui sont bien accessibles en transports en commun, pourvus en services et qui offrent encore des espaces disponibles à la construction.

Dans ce contexte, la vision d'ensemble qui caractérise le permis d'urbanisation permettra d'encadrer chaque projet individuel de manière à créer des quartiers adaptés aux caractéristiques du territoire dans lequel ils s'insèrent et qui garantiront de ce fait un cadre de vie de qualité pour les personnes qui les habiteront.

Pour atteindre ces objectifs, le permis d'urbanisation doit être bien compris des auteurs de projets et des gestionnaires des services d'urbanisme. Il m'a paru indispensable de mettre à la disposition de ces acteurs deux outils destinés à les aider à en tirer le meilleur parti : la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 et le présent vade-mecum qui développe, exemples à l'appui, des pistes pour aider à la conception et à l'évaluation des demandes de permis.

Les exemples repris dans cette brochure donnent une place importante à l'innovation urbanistique et architecturale. Ils sont pour moi une invitation à ouvrir la voie à de nouvelles manières d'habiter.

C'est donc avec le souci d'aménager le territoire de façon durable que j'encourage chaque acteur à utiliser le permis d'urbanisation pour passer d'un urbanisme prescriptif à une logique de projet au profit d'un territoire mieux aménagé et encore plus agréable à vivre.

Philippe Henry
Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité

UN GUIDE POUR CONCEVOIR ET ÉVALUER…

Le permis d'urbanisation est un document de composition urbanistique et non plus de juxtaposition de projets individuels comme c'était trop souvent le cas avec le permis de lotir.

Pour atteindre sa pleine efficacité, ce nouvel outil doit être bien compris et bien appliqué. Le décret du 30 avril 2009 et les arrêtés du Gouvernement wallon des 30 juin et 17 décembre 2009 sont donc complétés par deux documents indispensables :

- la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 dont le but est de mieux cerner les dispositions normatives relatives au permis d'urbanisation (Moniteur belge du 19 juillet 2010) ;
- le présent guide visant d'une part à expliciter la démarche urbanistique du permis d'urbanisation et d'autre part à proposer un certain nombre de bonnes pratiques comme aide à la conception et à l'évaluation des futures demandes de permis.

Comment utiliser ce vade-mecum ?

Le document détaille les étapes successives de l'élaboration d'un permis d'urbanisation. Il est conçu comme un guide de bonnes pratiques, un aide-mémoire qui doit être adapté à chaque contexte. Ainsi, dans le cas de petits projets, il ne sera pas nécessaire de traiter en détail chacun des aspects évoqués alors que, dans le cas de projets plus importants, certains thèmes devront parfois être plus largement développés. Il est utile tant pour la conception d'un nouveau projet que pour la modification d'un permis de lotir existant.

En annexe, deux projets fictifs, en milieu rural et en milieu urbain, sont développés à titre d'illustration de la méthode proposée dans le vade-mecum.

À qui s'adresse-t-il ?

Le vade-mecum s'adresse principalement :

- aux auteurs de projet, comme outil de conception ;
- aux décideurs et/ou fonctionnaires communaux et régionaux en charge de l'urbanisme, comme outil d'évaluation ;
- aux citoyens, notamment en tant que :
  - riverain dans le cadre d'une enquête publique ;
  - maître d'ouvrage du projet d'urbanisation ;
  - candidat bâtisseur.

LE PERMIS D'URBANISATION : UN OUTIL AU SERVICE DE LA QUALITÉ

Les objectifs du permis d'urbanisation

La circulaire ministérielle du 30 juin 2010 relative au permis d'urbanisation rappelle les objectifs :

- pour l'avenir, privilégier davantage une démarche de composition urbanistique d'ensemble permettant la création de quartiers plus durables et d'espaces à vivre de qualité ;
- offrir aux communes l'opportunité de faire évoluer les permis de lotir existants en les adaptant progressivement aux besoins sociétaux d'aujourd'hui et de demain.

Il n'est pas inutile de rappeler que le permis d'urbanisation sera d'autant plus efficace que la commune aura établi en amont sa propre stratégie d'aménagement, par exemple en adoptant un schéma de structure. Par sa vision globale, celui-ci identifie les caractéristiques des différents sites à urbaniser, leur capacité à répondre aux problèmes d'accessibilité et de mobilité et leurs potentialités telles que la proximité des services pour, en définitive, fixer la densité d'occupation et la destination, point de départ de l'urbanisation. Ainsi, celle-ci sera parfaitement adaptée à chaque contexte : urbain, périurbain, semi-rural, rural.

Vers des projets durables…

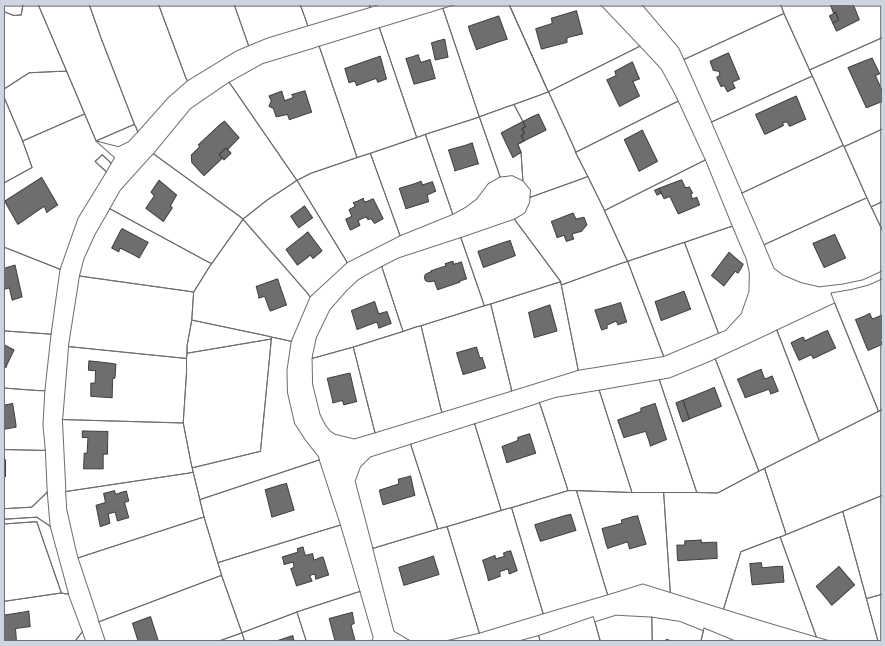
À l'heure actuelle, tout projet d'urbanisation doit impérativement prendre en compte les défis qui nous attendent en matière démographique, climatique et énergétique.

Quelle que soit sa taille, il doit donc être « durable », c'est-à-dire :

- contribuer à développer les terrains à haut potentiel, bien dotés en services et transports alternatifs à la voiture ;
- respecter l'environnement tout au long du projet (biodiversité, qualité de l'eau et des milieux naturels…) ;
- optimiser son bilan énergétique global (projet le plus économe possible en matière d'énergie) ;
- préserver les qualités paysagères et urbanistiques du lieu (prise en compte du paysage bâti et non bâti, réduction des risques de nuisances entre le projet et le site...) ;
- proposer un projet urbanistique de qualité (qualité des espaces publics et des constructions...) ;
- renforcer la mixité sociale et fonctionnelle (logements intergénérationnels ou tremplins, implantation de services, commerces...) et garantir des qualités programmatiques (diversité des typologies et qualité des logements, densité de l'habitat...) ;
- prendre en compte l'identité locale.

Le cas échéant, pour des projets de grande envergure :

- prendre en compte la participation citoyenne tout au long du processus (compréhension des principes du développement durable, appropriation de ceux-ci et application dans les pratiques quotidiennes) ;
- valoriser ou contribuer au maintien de l'économie locale (par l'apport de nouveaux usagers) ;
- susciter l'implantation de nouvelles activités, de nouveaux services (augmentation du nombre de personnes impliquant de nouveaux besoins).



Trop souvent, l'ancien permis de lotir se limitait à la juxtaposition de projets individuels.

Le permis d'urbanisation se veut désormais un réel document de composition urbanistique.

Les étapes successives de l'élaboration d'un permis d'urbanisation

La concrétisation de ces objectifs suppose donc un réel changement dans les habitudes en matière de conception et d'évaluation des projets d'urbanisation. Ci-après sont synthétisées les principales étapes nécessaires à la réalisation du document. Certains éléments de ces étapes ne figurent pas textuellement dans le prescrit légal mais relèvent de la bonne pratique et renforcent la qualité du travail.

Première étape : analyse du contexte urbanistique et paysager

Il s'agit d'identifier toutes les caractéristiques du lieu susceptibles d'influencer d'une manière ou d'une autre la conception du projet ou que le projet lui-même risque d'influencer. Elles se répartissent en trois familles :

- la situation existante de fait (article 311, § 1er, 2°, 4° et 5° du CWATUPE) ;
- la situation existante de droit (art. 311, § 1er, 3°) ;
- les points forts et les points faibles (ajout permettant de synthétiser les enjeux du site et de les mettre en évidence).

Deuxième étape : définition des options d'aménagement (art. 311, § 2, 1°)

Il s'agit ici de déterminer les principes d'aménagement incontournables qui président à l'urbanisation envisagée en tenant compte de l'analyse du contexte urbanistique et paysager. Ces options doivent exprimer la compréhension du site et la réponse du projet d'urbanisation aux enjeux dégagés.

Troisième étape : conception de l'option architecturale d'ensemble (art. 311, § 2, 2°)

Elle consiste en l'expression graphique de l'urbanisation projetée et comprend notamment le tracé des voiries existantes et à créer, la disposition des constructions, les profils en long et en travers, un découpage indicatif des parcelles futures et la délimitation des zones dont l'emprise de bâtisse.

L'option architecturale d'ensemble exprime graphiquement (plan masse) une des solutions qui permet de concrétiser les options d'aménagement et matérialise l'image que l'on veut donner du nouveau quartier (vue 3D).

Quatrième étape : rédaction des prescriptions relatives aux constructions et aux abords (art. 311, § 2, 3°)

Elles précisent et complètent les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble.

Cinquième étape (le cas échéant) : établissement du dossier technique de la voirie (art. 311, § 2, 4°)

Si le projet d'urbanisation implique la création, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ce dossier vaudra, en cas de délivrance du permis d'urbanisation, dossier de permis d'urbanisme pour la réalisation des travaux de voirie nécessaires. Il doit évidemment se conformer aux options d'aménagement, à l'option architecturale d'ensemble et aux prescriptions urbanistiques ainsi qu'aux articles 307 à 310 du CWATUPE relatifs à la composition du dossier de demande de permis d'exécution de travaux techniques.

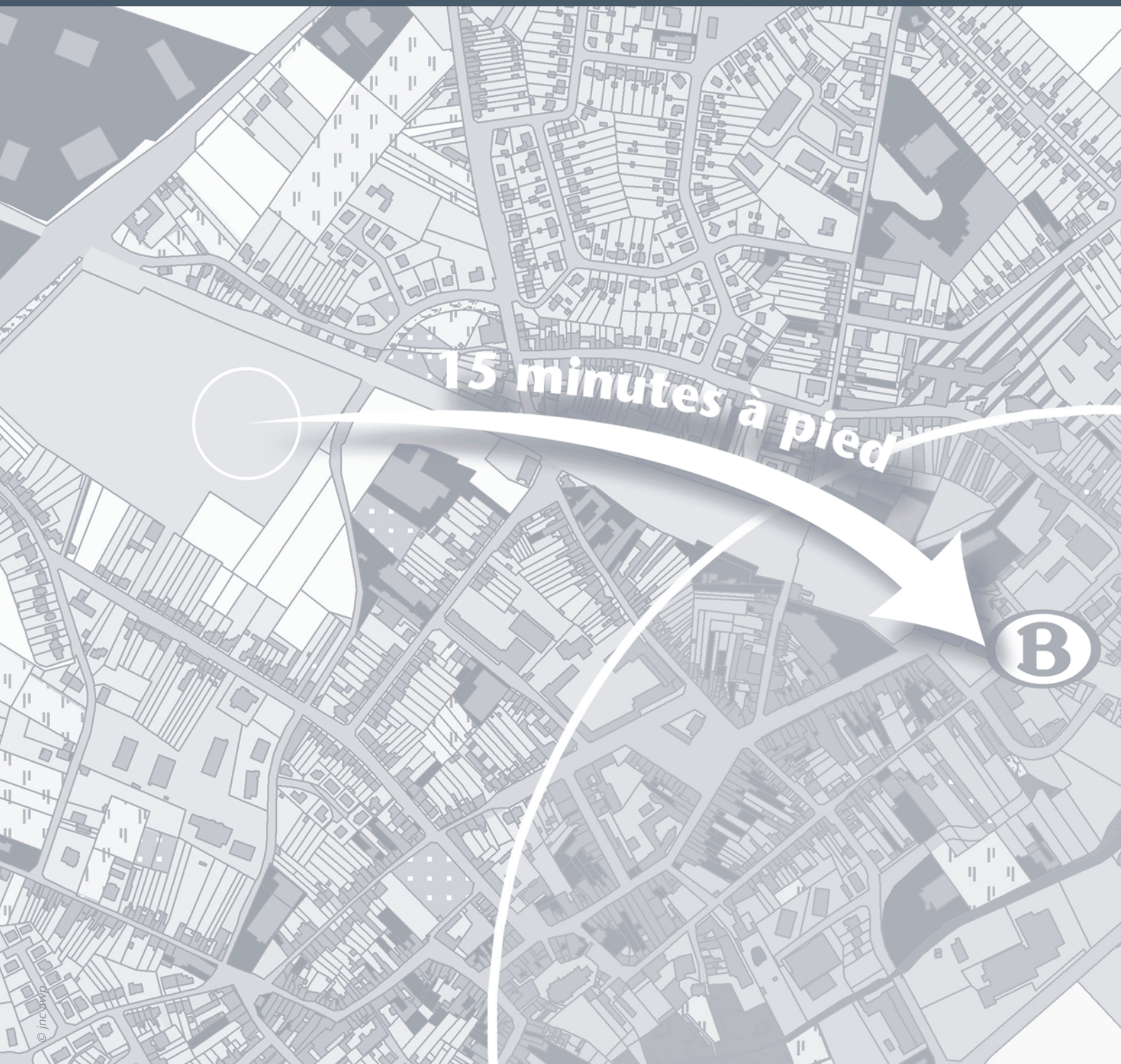
Ces cinq étapes sont successivement développées dans les pages qui suivent.

© RED

Fabrice Dor © SPW

Vers des projets durables en milieu urbain, périurbain ou rural.

ANALYSE DU CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER



Étape 1
Analyse du contexte urbanistique et paysager

L'analyse préalable du contexte est indispensable pour définir, en toute connaissance de cause, les options d'aménagement, l'option architecturale d'ensemble et les prescriptions relatives aux constructions et aux abords.
Elle a pour objectifs :

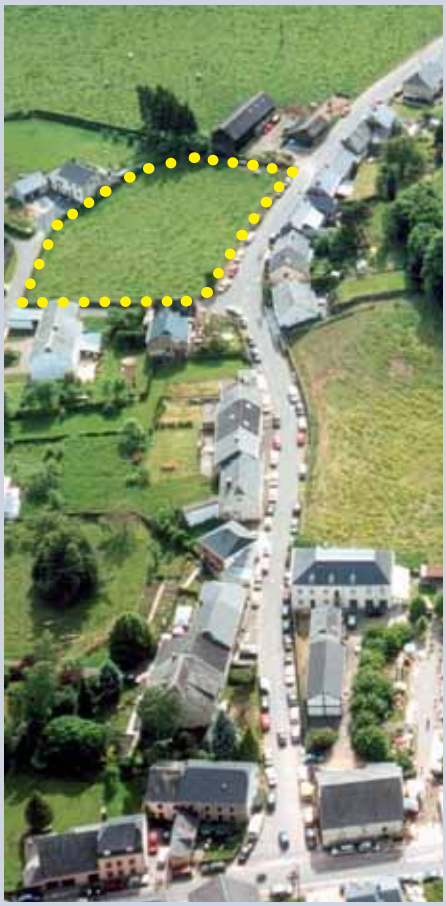
- de mener une réflexion globale au début du projet et de tenir compte du contexte existant ;
- d'obtenir une meilleure qualité de projet ;
- de fournir des informations utiles à sa compréhension.

Cette analyse, plus ou moins détaillée en fonction de la complexité du contexte, sera réalisée à trois niveaux :

- la situation existante de fait : ensemble des éléments présents ou observables sur le site et ses alentours ;
- la situation existante de droit : ensemble des dispositions légales, réglementaires ou contraignantes, en ce compris les documents d'orientation applicables au lieu ou à son environnement direct ;
- les points forts et les points faibles : synthèse des éléments qui se dégagent des situations existantes de droit et de fait en tant qu'atouts à préserver ou à renforcer et faiblesses à atténuer ou à corriger.

Les éléments de cette analyse sont complétés par un ou plusieurs documents graphiques (établi à l'échelle la plus appropriée) et photographiques.

Le canevas qui suit est un aide-mémoire, proposant une structure la plus complète possible.



Chaque terrain est unique et possède des caractéristiques propres qu'il conviendra de valoriser dans un projet d'urbanisation.

1. Analyse de la situation existante de fait

Il s'agit d'une analyse basée sur l'observation de terrain et qui permet de faire ressortir les éléments qui influenceront la conception du projet.
Ceux-ci sont présents à deux niveaux :

- sur le terrain du projet ;
- à l'intérieur d'une «zone d'influence» à définir en fonction de chaque contexte. Celle-ci inclut le terrain proprement dit et permet d'inscrire l'urbanisation du bien dans un environnement plus global. Par exemple, un ou plusieurs quartiers d'une ville ou d'un gros village, ou encore l'entièreté d'un petit village.

L'analyse de la situation existante de fait va au-delà de la seule énumération de caractéristiques. Elle doit également contenir une évaluation de ces caractéristiques en regard d'autres facteurs, principalement en fonction des principes du développement durable.

Informations relatives à la « zone d'influence »

Les éléments de cette analyse seront synthétisés dans un document graphique établi au 1/2500e, 1/1000e ou 1/500e.

Les services et l'accessibilité

- Offre de services d'intérêt général et de première nécessité dans la zone d'influence (enseignement, soins médicaux, administrations, commerces de première nécessité…).

- Modalités d'accès à partir de la « zone d'influence » vers les pôles de services et d'emploi :
  - par les transports en commun (types de moyen de transport, nombre de lignes, fréquence, adéquation des liaisons proposées vers des lieux de services et d'emplois, durée des liaisons…) ;
  - par le vélo et à pied (voies de circulations lentes, chemins et sentiers, pistes cyclables, piétonniers…) ;
  - par la voiture (type de réseau, temps de parcours, carsharing, covoiturage organisé…).

La morphologie de l'habitat dans la « zone d'influence »

- Mode de regroupement des logements : bâtiments jointifs en ordre continu, bâtiments jointifs en ordre discontinu par deux ou trois, bâtiments en ordre ouvert de type pavillonnaire, ensembles de logements groupés autour d'espaces privés communs…
- Densité linéaire de construction : nombre de logements par rapport à la longueur de la voirie permettant de quantifier la « densité » de l'espace-rue (interruptions au sein de la structure bâtie, proportions d'ouvertures visuelles vers le paysage environnant).

Évaluation de ces données en fonction de l'accessibilité définie au point précédent : la densité et la morphologie du bâti sont-elles adaptées à l'offre en services et à leur accès par des modes de déplacement alternatifs à la voiture ?

L'affectation des constructions environnantes

- Principales affectations observées dans le voisinage (habitat collectif, habitat individuel, bureaux, commerces, autres).

Le paysage

- Caractéristiques de la silhouette paysagère, des lignes de force du paysage.
- Présence d'éléments marquants (relief, végétation, cours d'eau…).

Évaluation des éléments paysagers à préserver ou à valoriser impérativement dans le cadre de la protection du patrimoine naturel, de la préservation de la biodiversité, de la gestion de l'eau…

La structure spatiale et son développement

- Eléments, éventuellement combinés, caractérisant la configuration actuelle de la zone d'influence (relief, cours d'eau, voie(s) de communication, réseau de voiries de type organique ou orthogonal, lieux particuliers…).
- Logique de développement du quartier urbain, du bourg ou du village au cours des décennies.

Évaluation de cette logique de développement en regard de la situation du terrain par rapport à l'offre de services et à leur accès par des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Fabrice Dor © SPW

Fabrice Dor © SPW

L'analyse de la « zone d'influence » doit aller au-delà de la seule énumération de caractéristiques. Elle doit également contenir une évaluation de ces caractéristiques en regard d'autres facteurs, principalement en fonction des principes du développement durable.

La structure spatiale, les caractéristiques de l'espace-rue et la typologie des bâtiments de la zone d'influence seront analysées et évaluées.

L'analyse de l'orientation du terrain en lien avec son relief permettra de dégager des options pour structurer et urbaniser l'espace non construit; ces informations peuvent être synthétisées dans un document graphique.

Les caractéristiques de l'espace-rue

- Caractéristiques urbanistiques du quartier (tracés de voirie sinueux ou rectilignes, disposition des bâtiments par rapport à l'alignement, profils en travers, modes d'aménagement des zones situées entre les limites de la voirie et les façades des bâtiments, éléments de liaison tels que haies, clôtures ou murs de soutènement...).

Évaluation de la qualité de ces caractéristiques (présence d'un véritable espace-rue, paysage intérieur de qualité…).

La typologie des bâtiments environnants

- Principales caractéristiques des bâtiments environnants (types d'implantation, volumétrie/gabarit, matériaux/tonalités...).
- Valeur d'ensemble de qualité marquant le paysage et l'espace-rue.

Évaluation de la qualité patrimoniale ou d'ensemble de ces bâtiments en termes de sauvegarde ou valorisation.

Informations relatives au terrain

Les thèmes ci-après portent sur l'analyse du terrain lui-même et ses abords immédiats. Les éléments de cette analyse seront synthétisés dans un document graphique établi au 1/1000e ou 1/500e :

- superficie et limites du terrain concerné par le projet d'urbanisation ;
- points de vue paysagers intéressants à partir du terrain lui-même ;
- articulation du terrain avec sa zone d'influence ;
- articulation du terrain avec les parcelles contiguës (bâtiments et plantations environnants, cours d'eau, clôtures, fossés, talus...) ;
- caractéristiques de la topographie et de l'occupation du sol (relief, principaux éléments construits, minéraux et végétaux qui, le cas échéant, recouvrent le sol...) ;
- composition du sol et du sous-sol affleurant ;
- présence d'éléments liés à l'hydrographie (plans d'eau, cours d'eau, source, zone humide, zone inondable...) ;
- caractéristiques des voies carrossables, cyclables ou piétonnes, arrêts de transports en commun existants sur le terrain ou en bordure de celui-ci ;
- équipements disponibles (égouttage, électricité, eau, téléphone...) ; si le terrain n'est pas en épuration collective, existence ou non d'un test de perméabilité.

2. Analyse de la situation existante de droit

Plus qu'un inventaire, il s'agit d'une analyse basée sur les documents juridiques existants et qui permet de faire ressortir les éléments qui vont influencer la conception du projet et la décision de l'autoriser. Ces éléments sont à caractère réglementaire, indicatif ou informatif. La liste qui suit n'est pas limitative. D'autres documents à portée non juridique (chartes, schémas d'intention, projets citoyens…) n'y sont pas repris mais peuvent également constituer des éléments utiles à titre documentaire.

- Limites précises du bien à urbaniser (basées sur un plan de mesurage ou de bornage, au besoin contradictoire).
- Plan de secteur.
- Risques majeurs naturels ou exposition à une contrainte géotechnique (zones inondables, sites karstiques, affaissements miniers, risques sismiques…).
- Plan communal d'aménagement.

- Schéma de structure communal.
- Rapport urbanistique et environnemental ou schéma directeur.

- Règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR).
- Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme.
- Règlement communal d'urbanisme.

- Permis de lotir ou d'urbanisation octroyés, mis en œuvre ou non, dans le périmètre environnant.
- Dispositions fixant les zones de recul, les alignements généraux, collectifs ou particuliers.
- Statut juridique des voiries, chemins et sentiers (régionaux, provinciaux, vicinaux, innomés).
- Relevé des servitudes non aedificandi liées au tracé des infrastructures techniques.
- Site à réaménager (SAR).
- Périmètre de rénovation urbaine.
- Périmètre de revitalisation urbaine.
- Périmètre de remembrement (urbain ou rural).
- Périmètre de reconnaissance d'activités économiques.
- Monuments et sites classés, sites archéologiques, périmètres de protection de biens classés (sur ou à proximité du terrain).
- Arbres et haies remarquables.
- Point de vue remarquable, ADESA, charte paysagère, atlas paysager...

- Statut juridique des cours d'eau.
- Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH).
- Captage.
- Wateringues.

- Contrat de rivière.
- Parc naturel.
- Natura 2000.
- Bois soumis au régime forestier.

- Programme communal de développement rural.
- Plan communal ou intercommunal de mobilité.
- Plan communal de développement de la nature.
- Plan d'ancrage communal du logement.

3. Points forts/points faibles

Cette partie reprend les points forts et les points faibles qui se dégagent des analyses de fait (zone d'influence et terrain) et de droit. Les options d'aménagement prendront notamment ces éléments - et leur interrelation - en compte et apporteront une réponse concrète quant à :

- la sauvegarde ou la valorisation des points forts ;
- la suppression ou l'atténuation des points faibles.

Exemples de points forts à sauvegarder ou valoriser :

- un réseau de voies lentes bien développé renforçant l'accessibilité du lieu par les modes doux ;
- une offre de transports en commun performante liaisonnant aisément le terrain à urbaniser aux services les plus proches ;
- un point de vue paysager remarquable, des vues paysagères non altérées ;
- une structure urbanistique cohérente et développée harmonieusement permettant un accès aisé aux infrastructures, services et équipements tout en offrant aux habitants un cadre de vie de qualité ;
- des espaces-rues de qualité, à la fois diversifiés dans leur parcours, leurs ambiances et leurs perspectives ;
- des entrées de rues, de quartier ou de village bien structurées ;
- la proximité d'éléments bâtis ou non bâtis d'intérêt patrimonial, naturel ou culturel ;
- sur le terrain à urbaniser, la présence d'éléments naturels intéressants…

Les points forts qui se dégagent de l'analyse d'une zone d'influence peuvent être naturels ou bâtis, mais également relatifs à des services ou à un réseau de mobilité.

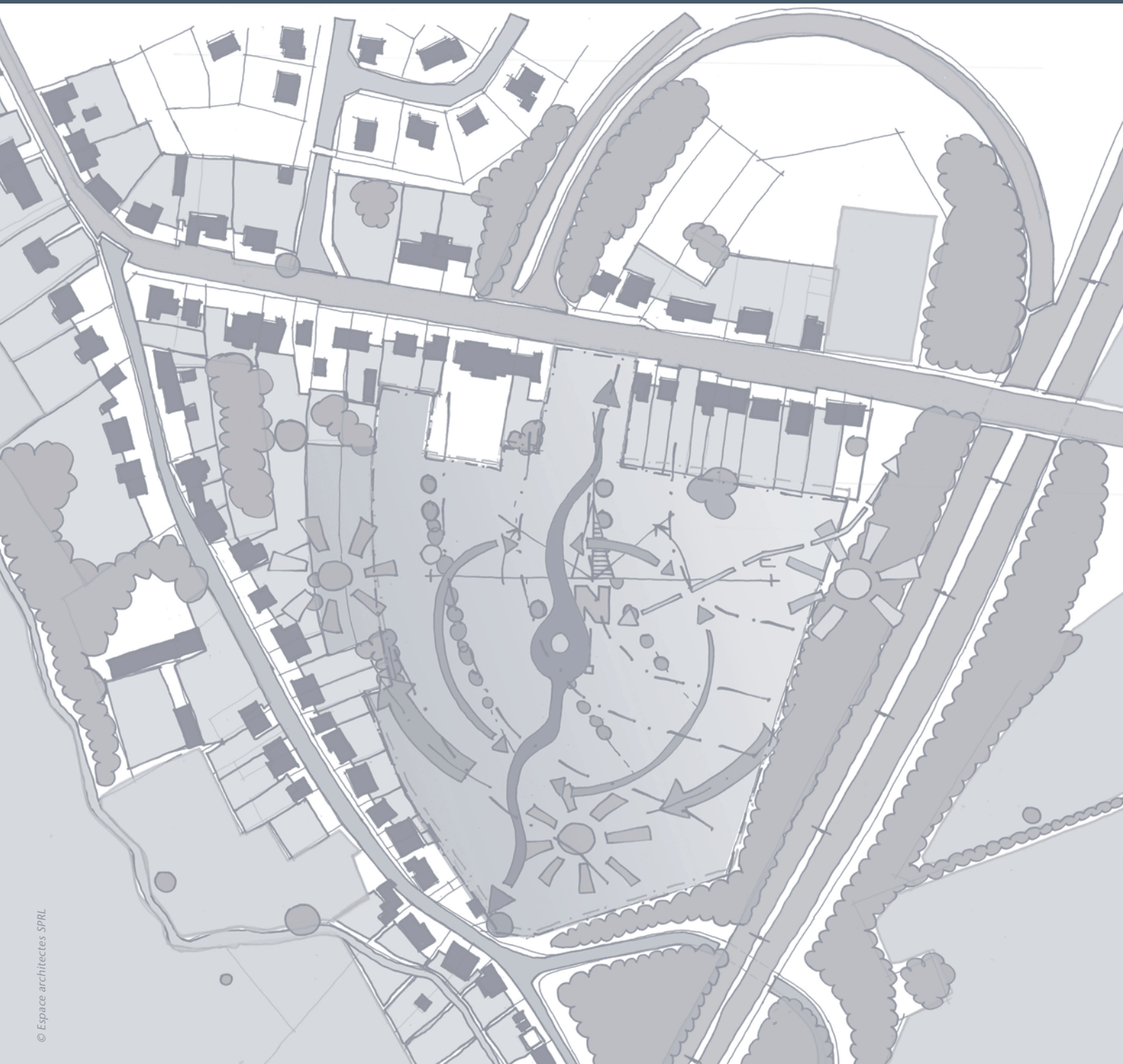
Exemples de points faibles à corriger ou à prendre en compte :

- un déficit en transports en commun ou en services de proximité ;
- une absence de cheminements piétons ;
- une densité de logements inadaptée à l'offre en services et à leur accès par des modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- des développements récents de l'habitat en rupture avec le noyau bâti existant ;
- des bâtiments hors gabarit altérant la silhouette bâtie ;
- des points de vue paysagers altérés par des bâtiments mal intégrés ;
- une absence d'espaces publics ou d'espaces verts ;
- un relief contraignant, des zones inondables…

Ces forces et faiblesses peuvent être synthétisées dans un document schématique.

Quelques points faibles à prendre en compte ou à corriger : un point de vue paysager altéré par des bâtiments mal intégrés, différents types d'habitat juxtaposés, un déficit en services de proximité.

OPTIONS D'AMÉNAGEMENT



© Espace architectes SPRL

Étape 2
Options d'aménagement

Définition - portée - contenu

Définition

Les options d'aménagement sont définies comme la structure de base du projet, ce sont les éléments fondateurs du permis d'urbanisation. Elles proposent une réponse, parmi d'autres, au contexte existant. En fonction des caractéristiques de celui-ci, elles peuvent développer un scénario de renforcement, de correction ou de rupture par rapport au site. Leurs modifications entraînent de facto la conception d'un autre projet, c'est pourquoi on ne peut y déroger.

Les options d'aménagement d'un projet d'urbanisation respecteront l'article premier du CWATUPE : *La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et des ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.*
Article 1er, § 1er du CWATUPE

Les options prises seront également de nature à prolonger, renforcer ou recréer la cohésion sociale, tant au sein de l'urbanisation projetée qu'avec le quartier ou le village. L'impact de chaque option doit être évalué transversalement, en fonction des différentes rubriques détaillées ci-dessous.

Les options d'aménagement orientent la conception spatiale du projet et les prescriptions urbanistiques. Elles se situent en amont de l'option architecturale d'ensemble et concernent des enjeux collectifs.

Les options d'aménagement doivent exprimer la réponse apportée par le projet aux enjeux de son contexte. Elles tiendront compte :

- des points forts et des points faibles issus de l'analyse du contexte ;
- des changements démographiques et sociologiques en cours nécessitant des formes d'habiter plus évolutives (taille des ménages, augmentation du nombre de familles recomposées, vieillissement de la population…) ;
- des principes du développement durable.

Les options d'aménagement s'inscriront également dans la stratégie communale d'aménagement du territoire, si celle-ci a été définie préalablement.
En effet, par le biais de documents à portée indicative ou règlementaire, une commune peut définir sa stratégie d'aménagement et réfléchir ainsi pour tout ou parties de son territoire à l'urbanisation la plus adaptée, en se référant notamment à la politique régionale en la matière. Pôles à densifier en raison de la disponibilité de services, de transports en commun, quartiers de ville, bourgs ou villages à développer compte tenu de leur potentiel (tourisme, accessibilité…), exigences en matière d'urbanisme durable à rechercher… peuvent ainsi faire l'objet d'orientations ou de prescriptions dans le cadre de schémas et de plans communaux.
Au niveau du permis d'urbanisation, il faut pouvoir évaluer les options prises dans ces documents en vérifiant leur pertinence par rapport aux caractéristiques locales du bien à urbaniser et aux critères du développement durable.

Portée

Déroger aux options d'aménagement d'un permis d'urbanisation est illégal. S'écarter des options d'aménagement relève de la modification du permis d'urbanisation.
Extrait de la circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation du 3 juin 2010

Afin de garantir une cohérence d'ensemble et les caractéristiques souhaitées pour le nouveau quartier, les options d'aménagement sont essentielles pour la qualité du projet d'urbanisation et incontournables pour chacune des parcelles formées aussi longtemps que l'urbanisation n'y est pas réalisée. Il n'est donc pas possible d'y déroger.
Seule la procédure de modification du permis d'urbanisation permet de faire évoluer ces options.

Contenu

Selon l'article 88, § 3, du CWATUPE, *le permis d'urbanisation contient les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts.*
Le présent vade-mecum propose un canevas qui permet :

- d'aborder tous les thèmes utiles à la bonne définition des options d'aménagement de n'importe quel permis d'urbanisation (en fonction de l'ampleur du projet, ils seront plus ou moins détaillés) ;
- de travailler selon un ordre chronologique cohérent.

Il est essentiel que la formulation des options soit sans équivoque. Leur énoncé doit être concis et clair tout en étant complet.
La description des options doit être suffisamment précise, sans recours à des formules de type général, de manière à identifier les principes fondateurs du projet et de comprendre en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.
Extrait de la circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation du 3 juin 2010

Les options d'aménagement seront utilement accompagnées d'un schéma indicatif, établi sur un fond de plan identique au plan d'occupation projetée du bien illustrant l'option architecturale d'ensemble.

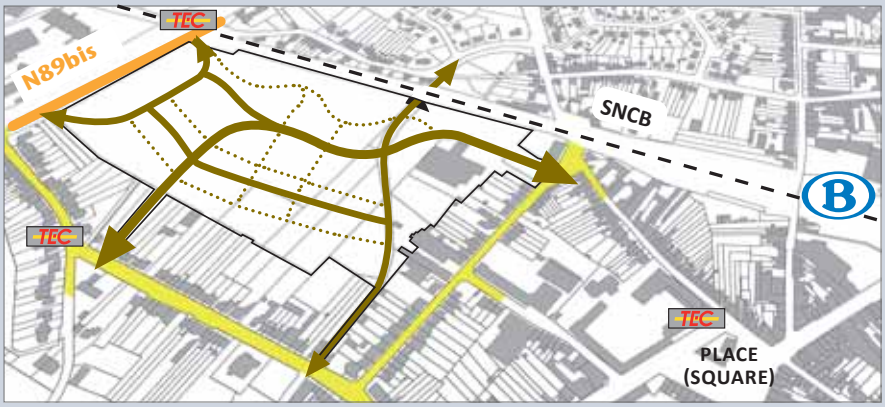


Schéma relatif à des options d'aménagement en matière de transports.

1. Options d'aménagement en matière de périmètre et d'affectations

Définition du périmètre du permis d'urbanisation

Le permis d'urbanisation est imposé préalablement à l'urbanisation d'un bien. Cette notion de « bien » est explicitée par la circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation du 3 juin 2010.

Il est indispensable que le permis d'urbanisation porte sur un terrain dont les limites soient connues avec précision.

Sur proposition du demandeur ou d'office, l'autorité compétente peut exclure certaines parties du bien à urbaniser du périmètre du permis d'urbanisation, pour différentes raisons, notamment lorsque ces parties sont situées en zone non urbanisable au plan de secteur (par exemple dans la zone agricole ou forestière). Cependant, cette exclusion ne doit pas être automatique. Il peut en effet s'avérer intéressant de garder une partie d'une zone non urbanisable à l'intérieur du périmètre, celle-ci jouant un rôle de zone tampon. Ceci peut permettre d'éviter ou d'atténuer certaines nuisances, de limiter les risques de ruissellement ou d'inondation sur les terrains urbanisés ou de prévoir la plantation d'une végétation protectrice vis-à-vis du voisinage immédiat. Mais en aucun cas, ces terrains non urbanisables ne perdront ce caractère par l'effet du permis d'urbanisation.

La délimitation exacte des parcelles d'un terrain se réalise entre la délivrance du permis d'urbanisation et la vente des parcelles. Toutefois, cette division ne peut empêcher la réalisation des options d'aménagement et de l'option architecturale d'ensemble du permis d'urbanisation.

Le permis d'urbanisation ne doit pas exclure automatiquement la zone agricole de son périmètre, celle-ci pouvant jouer un rôle de tampon.

périmètre du permis d'urbanisation

zone agricole

Affectations des bâtiments

D'une part, l'urbanisation d'un nouveau quartier aura un impact plus ou moins grand sur le voisinage, la vie du quartier ou du village, notamment en fonction du programme d'urbanisation (résidentiel unifamilial ou collectif, présence de fonctions complémentaires telles que bureaux, services, commerces, salles de quartiers, espaces publics).
D'autre part, l'évolution de la société implique de nouveaux besoins, notamment par rapport aux modes d'habiter (familles monoparentales nécessitant des logements plus réduits, vieillissement de la population appelant la multiplication de logements intergénérationnels ou adaptés aux personnes à mobilité réduite, multiplication des familles recomposées ou performance énergétique des bâtiments amenant à concevoir des logements plus évolutifs…).

Les mixités sociale et fonctionnelle des logements ne seront donc pas oubliées. Elles veilleront à renforcer la cohésion sociale et à favoriser l'intégration des nouveaux habitants dans la vie de la ville, du village ou du quartier.

- Quel(s) type(s) de logement sont souhaités (unifamilial, appartements à une ou plusieurs chambres, studios…) ?
- Des projets de logements encourageant la mixité sociale peuvent-ils y être suggérés (logements intergénérationnels, adaptés aux personnes handicapées…) ?
- En lien avec la taille du projet et la viabilité potentielle, quelle est la place pour d'éventuelles fonctions complémentaires ? Comment la mixité fonctionnelle pourra-t-elle être favorisée et organisée ? De quelles fonctions s'agira-t-il ?
- Des équipements ou des espaces extérieurs à usage commun seront-ils prévus : salle de quartier, espace de convivialité, plaine de jeux, potagers collectifs, verger… ? Par qui et avec quels moyens seront-ils entretenus ? Ces équipements collectifs seront-ils accessibles aux habitants des autres quartiers ?

Prise en compte de la densité

Lors des choix opérés en matière de localisation et d'affectation du bien à urbaniser, il est important de réfléchir parallèlement à la notion de densité qui sera plus précisément définie dans l'option architecturale d'ensemble. En effet, les défis climatiques et énergétiques actuels nous obligent à réduire la production de CO_2 et de gaz à effet de serre. Ceux-ci étant principalement liés aux secteurs des transports et résidentiel, le choix d'une densité adéquate de logements dans le cadre d'un permis d'urbanisation est très important.

Cette densité sera fixée en fonction de l'accessibilité du terrain à urbaniser : la densité sera notamment plus forte dans les espaces urbains et ruraux présentant des atouts importants pour une urbanisation moins dépendante de la voiture, c'est-à-dire situés à une distance raisonnable des services et des transports en commun. Sur ces terrains à haut potentiel de développement, le renforcement de la densité présente beaucoup d'avantages, non seulement pour le développement durable mais aussi pour la qualité de vie. En effet, ces terrains bien équipés en services et moyens de déplacement alternatifs à la voiture sont des lieux qui seront de plus en plus recherchés dans un contexte d'augmentation du coût des énergies. Un plus grand nombre de personnes peut donc en profiter.

En milieu rural, les ensembles de logements « intergénérationnels » ou « tremplin » permettent la mixité sociale en favorisant les échanges entre générations ou en permettant à de jeunes ménages de se loger temporairement à prix modéré.

Des enjeux et des densités distinctes, selon la commune et la localisation du terrain à urbaniser.

2. Options d'aménagement relatives aux transports

Face aux défis du réchauffement climatique et du pic pétrolier, les types de transport et leur efficacité jouent un rôle important. Transports collectifs et modes de déplacement doux sont amenés à se développer afin de diminuer l'usage de la voiture individuelle. Le développement de ces alternatives doit donc être pris en compte dans un projet d'urbanisation, en lien avec la densité choisie. La place de la voiture individuelle et la problématique du stationnement doivent également être abordées.

- Comment optimiser l'accessibilité au site par les transports en commun (accès aisé des piétons aux points d'arrêt, installation d'abribus…) ?
- Comment encourager la mobilité douce (création de chemins piétons et de pistes cyclables à l'intérieur du quartier, raccordement aux voies lentes existantes, signalisation ou visibilité de celles-ci depuis le terrain à urbaniser, accès aisé aux services de proximité…) ?
- Comment rationaliser les déplacements des services collectifs (distribution du courrier, collecte des immondices, services de secours…) ?
- Comment concevoir le stationnement ? S'agira-t-il de parkings individuels ? Le stationnement collectif sera-t-il intégré dans le projet ?

3. Options d'aménagement relatives au paysage

Le projet tiendra compte du contexte paysager dans lequel se trouve le terrain à urbaniser. Les caractéristiques de la silhouette paysagère (urbaine, périurbaine ou rurale), les lignes de force du paysage et les points de vue remarquables ont été déterminés dans l'analyse préalable.

Les options d'aménagement relatives au paysage montreront comment l'urbanisation tient compte des enjeux préalablement définis en sauvegardant, voire renforçant des éléments paysagers de qualité, en restructurant un paysage dégradé ou en créant un nouveau paysage.

- Comment va-t-on préserver les points de vue remarquables (impact des bâtiments vers et depuis ces points de vue) ?
- Quelles sont les ouvertures paysagères à prévoir en fonction du contexte (rural ou urbain), des qualités paysagères du lieu, de la valorisation d'un élément du paysage (verger, arbre remarquable, monument…) ?
- Quelles sont les options en matière de tonalité, de luminosité et de texture au niveau des matériaux de toiture et de parement permettant de respecter, s'inspirer, renforcer ou corriger le contexte existant ?

Ces options en matière de paysage sont à définir en corrélation étroite avec les options en matière d'urbanisme et d'architecture, paysages extérieur et intérieur étant intimement liés.

Les options en matière de paysage devront être définies en corrélation étroite avec les options en matière d'urbanisme et d'architecture.

4. Options d'aménagement relatives à l'urbanisme

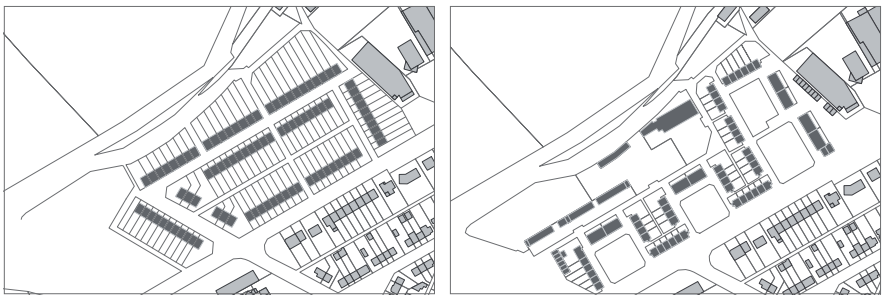
En lien avec les caractéristiques émergeant de l'analyse du contexte urbanistique et paysager, les options d'aménagement :

- renforceront le contexte s'il s'agit de prolonger une structure bâtie de qualité, telle que le noyau d'une ville ou d'un village ;
- ne tiendront pas compte du contexte s'il s'agit d'une structure urbanisée inadéquate ou hétérogène. Par exemple, dans un quartier peu dense mais bien situé en matière d'offre de services et de transports en commun, le nouveau projet d'urbanisation pourra s'inscrire en rupture avec le contexte, permettant une densification plus importante des logements ;
- proposeront une conception innovante et contemporaine s'il s'agit d'amorcer une nouvelle structure urbanisée.

Outre la conception d'ensemble des futurs bâtiments, la composition urbanistique d'un nouveau quartier intègre également les espaces non bâtis ainsi que le rapport que les bâtiments entretiendront avec ceux-ci.

Les options d'aménagement en matière d'urbanisme définiront donc les principes :

- de typologies et d'articulations des ensembles bâtis ;
- de tracé des voiries et des espaces publics.

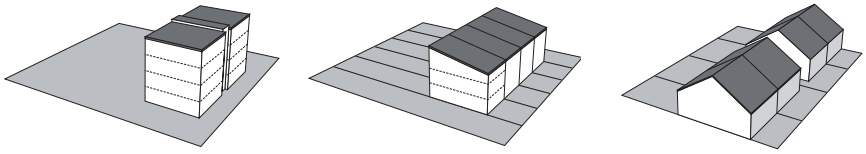


Les options d'aménagement en matière d'urbanisme sont essentielles pour qualifier les nouveaux espaces publics. Dans les deux exemples ci-dessus, un même nombre de logements a été prévu mais les espaces publics qui résultent des options urbanistiques sont très différents.
Dans le premier exemple, des maisons individuelles mitoyennes définissent une rue uniforme.
Dans le second exemple, la création de placettes est rendue possible par le regroupement et la mixité des logements proposés (maisons individuelles combinées à des ensembles d'appartements).

Les ensembles bâtis : typologies et articulations

En fonction des besoins et de la localisation du bien à urbaniser, le choix des types de bâtiments à construire sera déterminé dans les options en matière d'urbanisme.

- Quel(s) type(s) de bâtiments seront construits (petits ou grands immeubles, maisons individuelles…) ?
- Si plusieurs typologies sont choisies, quelle sera leur répartition ?

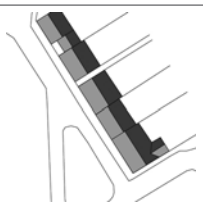
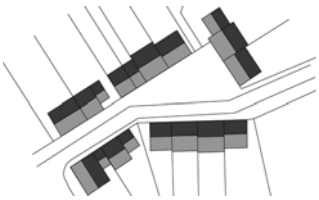
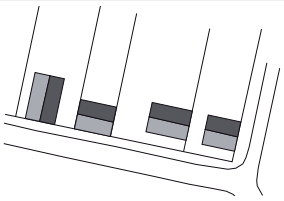
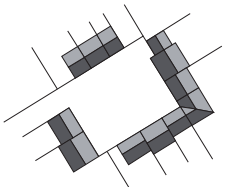


Trois typologies de bâtiments bien distinctes pour une même surface habitable (192m²) et une superficie de parcelle identique (2,43 ares) : un immeuble à appartements, des maisons mitoyennes de type R+2 et des maisons bi-mitoyennes de type R+1.

Les options d'aménagement relatives à l'urbanisme indiqueront également la manière dont les bâtiments seront regroupés et articulés entre eux.

- Quelle sera la répartition spatiale des activités par catégorie fonctionnelle et par typologie (logements, équipements communautaires, services) ?
- Où seront positionnés les différents ensembles bâtis ?
- Selon quel mode de regroupement (en ordre fermé, ordre discontinu, ordre ouvert, par ensembles de logements groupés…), notamment en tenant compte des options d'aménagement en matière de paysage et d'économie d'énergie ?

Des modes de regroupement de bâtiments :

En ordre fermé	Mode de regroupement de plus de trois bâtiments établis en mitoyenneté	
En ordre discontinu	Mode de regroupement de bâtiments par petites séquences	
En ordre ouvert	Mode de répartition de bâtiments isolés	
Par ensemble de logements groupés	Mode de regroupement de plusieurs logements autour d'espaces privés communs	

Les avantages de la densité

Densifier plus dans les lieux bien dotés en services et en transports en commun permet de mettre à disposition du plus grand nombre des espaces de vie bien équipés, plus durables et agréables à vivre. Les modes de regroupement des bâtiments, leur répartition dans l'espace, leurs gabarits, la quantité et la nature des espaces collectifs et d'espaces verts, les ouvertures paysagères et les perspectives… seront adaptés à chaque densité choisie et qualifieront le paysage intérieur, l'ambiance, le cadre de vie du quartier.
C'est ainsi qu'un quartier relativement dense où les bâtiments sont majoritairement regroupés et qui offre des espaces collectifs de qualité sera perçu comme plus convivial qu'un quartier peu dense mais urbanisé de manière uniforme, attribuant à chaque parcelle une habitation isolée et une surface importante mais toujours identique d'espace extérieur privé…

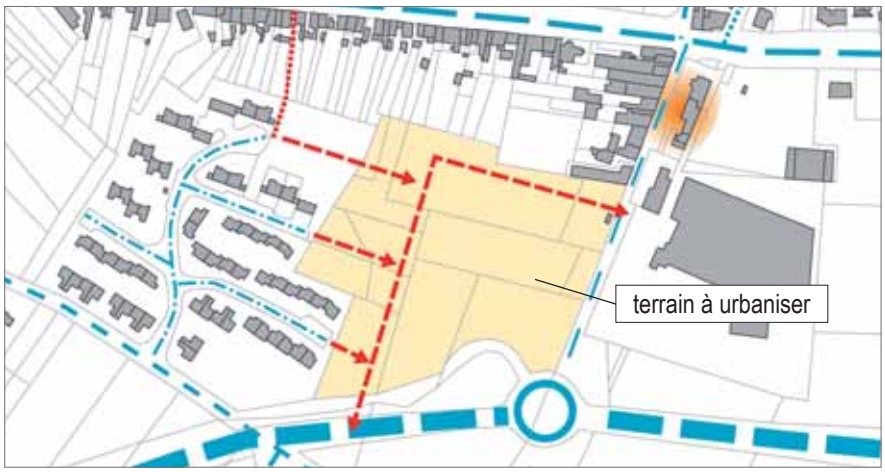
Un quartier dense et convivial grâce aux séquences de bâtiments regroupés, entrecoupées d'espaces verts de qualité.

La structure urbanistique, les voiries et les espaces publics

Lorsque l'urbanisation d'un bien nécessite la création d'une ou plusieurs voiries, le tracé de celle(s)-ci est la première composante structurante, la « colonne vertébrale » du nouveau quartier. Les espaces publics doivent être conçus comme des espaces de vie à part entière, articulés aux espaces privés (bâtis et non bâtis) qui les délimiteront.

Le réseau viaire doit pouvoir répondre aux besoins des différents usagers (piétons, cyclistes, véhicules individuels, véhicules de services publics et de sécurité, transports en commun…) et s'inscrire dans la logique du maillage des déplacements à l'échelle du quartier, de la commune ou de la ville, en définissant son statut de voirie de liaison, de transit, de desserte locale, de zone résidentielle…
Extrait de la circulaire ministérielle relative aux charges d'urbanisme du 20 mai 2009

- Comment le nouveau réseau viaire complètera-t-il le maillage des voiries existantes ? Comment son tracé assurera-t-il un déplacement aisé vers les équipements et services publics à l'intérieur comme à l'extérieur du quartier à urbaniser ?
- Comment la nouvelle structure urbanistique sera-t-elle liaisonnée à l'existant ? Sans transition marquée ou avec un effet de porte ?
- Comment le tracé de la voirie tiendra-t-il compte des spécificités du site, de son relief, de son orientation, de son exposition aux vents, du type de végétation qui s'y développe, de la biodiversité mais aussi des contraintes techniques (ruissellement, impétrants…) ?
- Quelle sera la hiérarchie des voiries au sein du quartier (voiries principales, secondaires, chemins et sentiers) ? Comment la sécurité des usagers y sera-t-elle assurée ? De quelle manière l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera-t-elle prise en compte ?
- Où seront localisés les espaces publics, les espaces verts, les élargissements de voirie ? Quelle sera la proportion d'espaces publics en regard des espaces construits ? Quelle relation les nouveaux espaces publics (place, placette) entretiendront-ils avec d'éventuelles places existantes dans la zone d'influence ?
- Quelles seront les options en matière de végétation structurante ou de plantations de protection au sein du quartier ou sur son pourtour ? Des bandes boisées, des alignements d'arbres, des haies brise-vent… complèteront-ils les ensembles construits ?



Un schéma illustrant les options retenues pour la création d'un nouveau réseau de rues.

Le phasage comme garantie de qualité

Dans les grandes opérations d'urbanisation, l'ampleur des travaux à effectuer et leur rythme de mise en oeuvre ne sont pas sans incidence sur la réussite globale du projet d'une part et sur la qualité de vie des habitants d'autre part.
En effet, l'arrivée massive et simultanée de nouveaux habitants dans une petite communauté villageoise ou de quartier risque de perturber la population locale, de provoquer des nuisances sonores lors de la réalisation du chantier ou d'occasionner des problèmes temporaires de mobilité. Par ailleurs, l'éventuelle préférence donnée par les acquéreurs aux parcelles permettant la construction de maisons individuelles ou aux terrains les plus éloignés des noyaux bâtis nuiront à la cohérence urbanistique de l'ensemble du projet parfois pendant de nombreuses années.

Un phasage cohérent dans la mise en œuvre d'un terrain de grande ampleur peut permettre :

- l'extension progressive d'un quartier ou d'un village en partant du centre vers la périphérie ;
- l'intégration sociale, notamment en veillant à un rythme d'accueil des nouveaux habitants qui assure leur intégration progressive dans le tissu social existant ;
- la mise en place effective des équipements collectifs existants ou à créer, des plantations structurantes… ;
- la réduction de l'impact du charroi de chantier.

L'ampleur des travaux à effectuer et leur rythme de mise en œuvre ne sont pas sans incidence sur la réussite globale du projet d'une part et sur la qualité de vie des habitants d'autre part.

5. Options d'aménagement relatives aux espaces verts

Les espaces verts apportent un agrément incontestable à la qualité de vie des habitants, en tant qu'espaces de respiration récréatifs ou de promenade. Au-delà de cet atout de proximité, ils participent également au maillage écologique d'un territoire. Dans le cadre d'un projet d'urbanisation, leur maintien, leur renforcement ou leur suppression doivent tenir compte du réseau écologique qui ne devrait pas être interrompu. D'autre part, tant les espaces privés que publics sont susceptibles d'accueillir des éléments végétaux. Une cohérence d'aménagement entre ces espaces devra également être assurée.

- Quelles sont les mesures prises pour conserver et valoriser les éléments naturels ou semi-naturels relevés dans l'analyse préalable (chemins et sentiers, haies vives, talus, arbres remarquables, vergers, rivières et ruisseaux, étangs, zones humides…) ?
- Si le terrain accueille une biodiversité riche ou intéressante, quelles mesures seront prises pour sa préservation ?
- Si, par contre, le terrain accueille une faible biodiversité, quelles options permettront de l'enrichir ? Comment l'homogénéité des espaces verts entre propriétés privées et publiques sera-t-elle assurée ?

6. Options d'aménagement relatives à l'architecture

Le permis d'urbanisation définira essentiellement la valeur d'ensemble des bâtiments. Aucune forme architecturale ne doit a priori être exclue à partir du moment où elle s'inscrit dans les options relatives à l'urbanisme et au paysage. Toute forme d'architecture contemporaine et innovante peut donc y trouver sa place.
Les options architecturales s'inscriront également dans les principes du développement durable en optimisant la compacité volumétrique, en exploitant les apports naturels tels que l'ensoleillement, la lumière, le sol, la végétation… au profit de la qualité d'habiter et d'une gestion économe des ressources énergétiques tout en respectant les options d'aménagement en matière d'urbanisme.

- Quel parti architectural sera favorisé en relation avec le contexte urbanisé et paysager et en fonction des options prises en matière d'urbanisme ?
  Va-t-on favoriser un principe général :
  - de « poursuite » ou de « réinterprétation » des caractéristiques bâties existantes dans un contexte bâti de qualité ?
  - de « rupture » par rapport au contexte ?
- Les ensembles bâtis s'insèreront-ils dans un paysage
  - de façon discrète, en laissant les valeurs du cadre général prédominer ?
  - de façon affirmée, de telle sorte que les nouveaux ensembles de bâtiments constituent un nouveau repère dans l'environnement bâti ?
- Au sein des ensembles construits, les gabarits des bâtiments seront-ils concordants ou de hauteurs différentes ?
- En référence aux options en matière de paysage, les ensembles construits seront-ils caractérisés par :
  - une homogénéité dans les teintes et les matériaux ?
  - une diversité de matériaux de teintes proches ?
  - une harmonie de teintes contrastées ?
- Dans les projets de grande envergure, comment le parti architectural contribuera-t-il à donner une identité au(x) quartier(s) ?

Le permis d'urbanisation définira essentiellement la valeur d'ensemble des bâtiments. Aucune forme architecturale ne doit a priori être exclue à partir du moment où elle s'inscrit dans les options relatives à l'urbanisme et au paysage.

Dans ce projet de maisons passives, les économies d'énergie sont notamment favorisées par le regroupement des logements ainsi que par des panneaux solaires thermiques pour le chauffage de l'eau sanitaire.

Les systèmes plantés pour traiter les eaux usées ont notamment comme avantage une faible consommation d'énergie et une intégration paysagère naturelle tout en créant des zones humides qui sont des milieux à fort intérêt écologique.

Des lieux de récolte des déchets discrets et intégrés dans l'espace public : exemple de bulles à verres enfouies dans le sol.

Panneaux photovoltaïques intégrés dans le vitrage d'un bâtiment de bureaux.

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

Dans le contexte actuel de lutte contre le changement climatique et de crise énergétique, chaque projet d'urbanisation doit intégrer des options en matière d'économies d'énergie.

Celles-ci concernent la performance énergétique de l'urbanisation d'une part et les bâtiments eux-mêmes, d'autre part.

En effet, la performance énergétique globale d'un projet d'urbanisation peut être améliorée par des options adéquates en matière de transports et d'espaces verts ou encore par une gestion cohérente du chantier, de l'eau et des déchets. Mais elle peut aussi être optimisée grâce à la conception urbanistique du quartier : densité adaptée à l'accessibilité du terrain à urbaniser en matière de mobilité et de services, gestion parcimonieuse du sol, rationalisation des infrastructures et des équipements, urbanisation compacte, prise en compte de la configuration et des particularités du terrain (orientation optimale au soleil, protection aux vents, conception de voiries et de bâtiments adaptée au relief, à la nature du sol…).

Par ailleurs, le bilan énergétique global des bâtiments sera influencé non seulement par leurs performances techniques mais aussi par la compacité des volumes et le choix de matériaux sains pour l'homme et pour l'environnement.

Enfin, prévoir certains équipements, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des habitations, peut agir sur la consommation ultérieure des énergies en incitant les futurs habitants à adopter des comportements économes (énergies renouvelables gérées collectivement, système collectif de recyclage de l'eau et des déchets, lieux de compostage, vergers communs…).

Les options d'aménagement relatives aux économies d'énergie donnent ainsi la possibilité d'aller au-delà de la législation PEB en vigueur.

- Comment le type d'urbanisation choisi contribuera-t-il aux économies d'énergie (tracé des voiries, regroupement des bâtiments, orientation optimale, rôle de la végétation et du relief…) ? (à mettre en relation avec les options en matière d'urbanisme)
- En matière de performance énergétique des bâtiments, quelles sont les mesures éventuelles à prendre qui soient complémentaires à la législation en vigueur ?
- Quel choix opérer en matière de matériaux permettant de limiter la production d'énergie grise (pour les bâtiments mais aussi pour les espaces extérieurs, publics et privés) ?
- Pour le chauffage des locaux et la production d'eau chaude sanitaire, la gestion collective d'installation de chauffage, la production d'énergies renouvelables peuvent-elles être envisagées ?
- Le bon comportement ultérieur des habitants est-il encouragé (encouragement au tri sélectif…) ?

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

Le dossier de permis d'urbanisation doit prévoir toutes les infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet : voiries, réseaux techniques, espaces verts, espaces collectifs et lieux de convivialité, bâtiments et équipements publics et communautaires… Il revient ensuite à l'autorité compétente d'imposer ou non les charges d'urbanisme nécessaires à leur réalisation.

Seuls les aspects techniques sont évoqués ci-dessous, le tracé des voiries relevant davantage de la composition urbanistique du projet est traité au point 4 (options d'urbanisme). Les différentes options seront également définies en tenant compte :

- des informations récoltées lors de l'analyse préalable ;
- des impacts sur l'environnement et le développement durable (imperméabilisation des sols, protection de la faune et de la flore, pollutions diverses).

- Quel type de système d'écoulement, de récupération ou d'absorption des eaux de ruissellement (collectif ou individuel, enterré ou à l'air libre, discret ou valorisé comme élément intégré à l'espace public…) ?
- Quelles options en matière de collecte et d'épuration des eaux usées ?
- Si le terrain est soumis au régime d'assainissement autonome, envisage-t-on la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome groupé ? Si oui, par qui et comment sera-t-il géré ?
- Quelles options pour diminuer l'imperméabilisation des sols ? Des techniques compensatoires doivent-elles être prévues (tranchées drainantes, fossés d'infiltration…) ?
- Quelles seront les ambiances nocturnes du quartier ? Quel mode d'éclairage sera préconisé ?
- Comment les équipements (bassin d'orage, mobilier public, éclairage) renforceront-ils le parti urbanistique ? Les raccordements électriques s'effectueront-ils en sous-sol ?

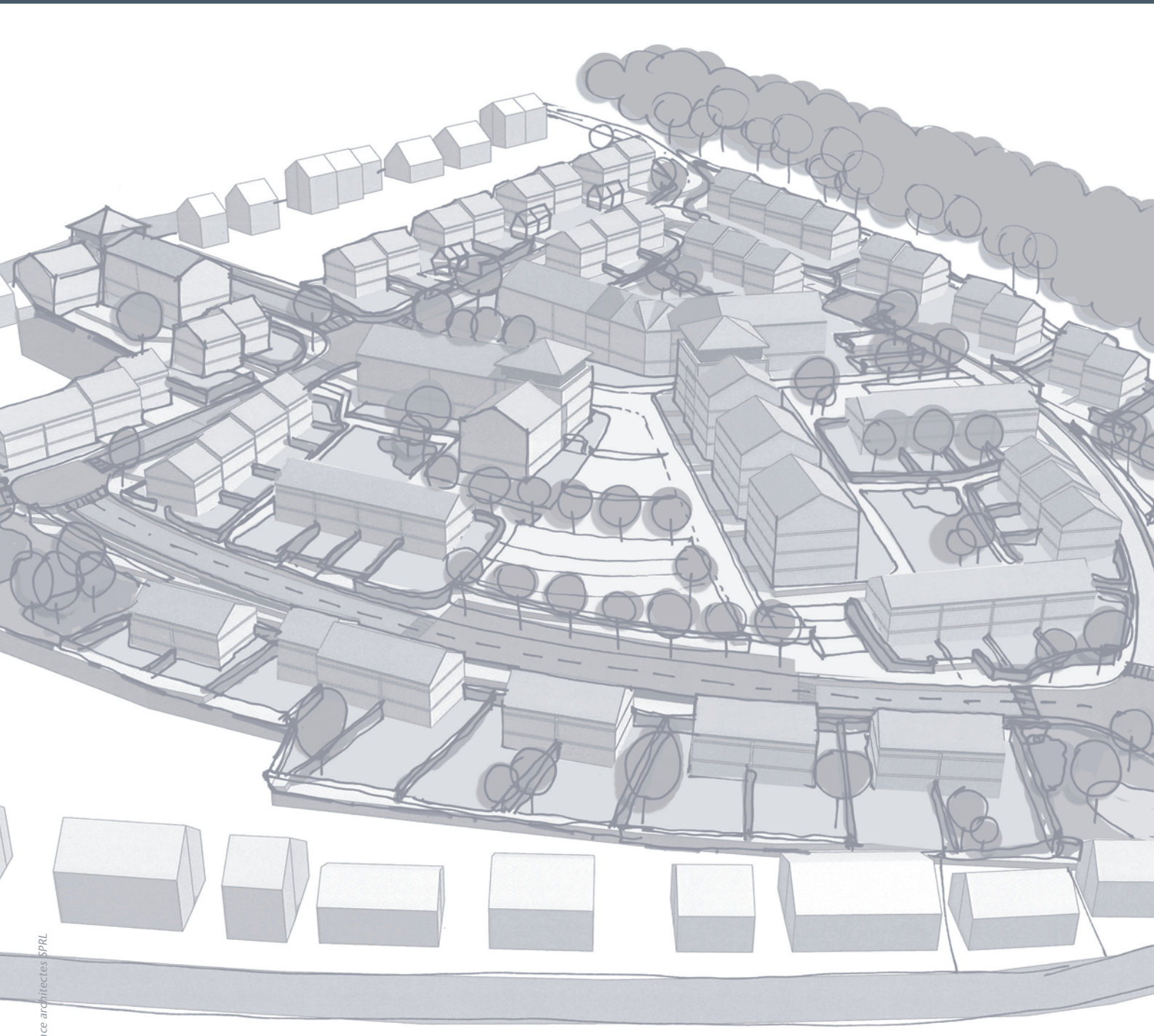
L'ensemble des impétrants classiques (eau, électricité, téléphonie…) doit trouver place dans l'aménagement des voiries. Les cabines à haute tension et autres bâtiments techniques isolés seront également accompagnés d'un aménagement paysager permettant leur bonne intégration dans l'environnement bâti et non bâti.
Extrait de la circulaire ministérielle relative aux charges d'urbanisme du 20 mai 2009

Le type d'éclairage à préconiser devra être économique, d'entretien aisé et permettra de limiter la pollution nocturne.

Des options générales relatives à l'ensemble des revêtements de sols des espaces extérieurs du terrain à urbaniser sont nécessaires à la fois pour qualifier les espaces publics et pour limiter le ruissellement des eaux pluviales : béton drainant, dalles engazonnées…

Le projet s'adapte aux caractéristiques du site et profite de ses spécificités. Ici un petit ruisseau existant traverse l'espace public naturel, son cours n'est pas dévié mais enjambé par le bâti. Le ruissellement naturel n'est pas contrarié. Cette solution, parmi d'autres, permet l'intégration de contraintes et dans le même temps propose une plus-value à l'espace public.

OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE



© Espace architectes SPRL

Étape 3
Option architecturale d'ensemble

Définition - portée - contenu

Définition

L'option architecturale d'ensemble est l'expression du projet et de ses options d'aménagement. Elle exprime et détaille le projet en proposant des choix urbanistiques et architecturaux qui permettent aux futurs habitants et aux riverains de visualiser l'urbanisation du site comme aux responsables politiques et administratifs de décider en toute connaissance de cause.

L'option architecturale d'ensemble doit permettre de s'affranchir du concept de l'habitat individuel juxtaposé pour mieux exprimer la valeur d'ensemble et la cohérence au gré des constructions successives.
Extrait de la circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation du 3 juin 2010

Comme dans les options d'aménagement, c'est la cohérence des bâtiments entre eux qui doit être assurée dans l'option architecturale d'ensemble, sachant qu'ils formeront un ensemble perceptible à partir de l'espace public et contribueront dès lors à créer l'ambiance.
L'option architecturale d'ensemble traduit, précise et complète, en plan et en volume, les options d'aménagement retenues antérieurement (étape 2).

Portée

L'option architecturale d'ensemble a valeur réglementaire. On peut s'en écarter en demandant une dérogation. Celle-ci est accordée par le fonctionnaire délégué. Les limites des parcelles (largeur, profondeur et superficie) sont données à titre indicatif, seul le périmètre du permis d'urbanisation doit être fixé.

Contenu

La densité et la compacité des bâtiments seront tout d'abord définies.
Des fourchettes de densité seront notamment fixées par rapport à l'accessibilité du terrain à urbaniser en matière de mobilité et de services :

- très forte densité pour les centres urbains et les abords de gare ;
- forte densité dans les zones où les transports en commun ou les services sont facilement accessibles à pied et à vélo ;
- densité mesurée dans les autres cas, adaptée à la morphologie du lieu.

Les impacts locaux sur les services et la cohésion sociale, les impacts environnementaux (consommation énergétique des équipements liés à la résidence, nuisances en matière de déplacements motorisés et de stationnement, atteinte à la biodiversité ou aux paysages…) et les impacts techniques (renforcement des réseaux d'impétrants) seront également pris en compte et, autant que possible, minimisés.

Ensuite, le mode d'implantation des bâtiments en lien avec le tracé de la voirie et les espaces publics permettra de qualifier un nouveau projet d'urbanisation, et ce, avant même de penser à la division des parcelles.

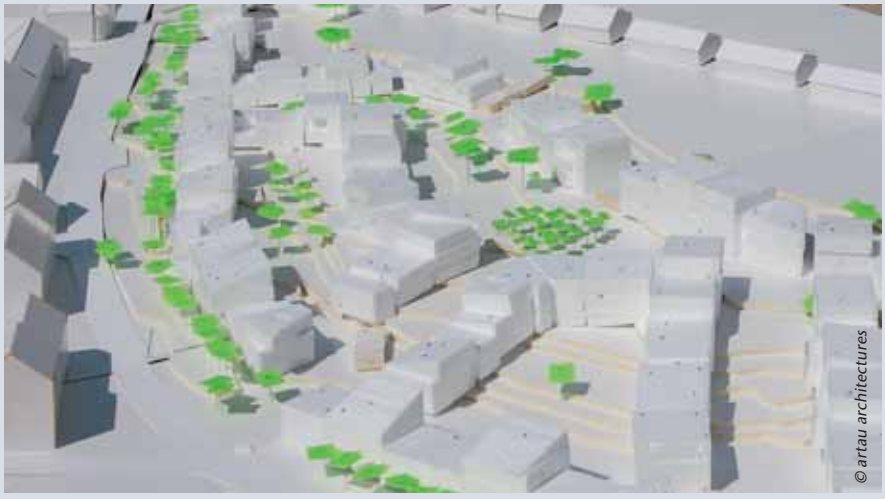
- Quels seront les fronts de bâtisses de référence des îlots bâtis qui structureront l'espace public ? Seront-ils proches ou éloignés de la voirie, établis sur l'alignement ou en recul ?
- En cas de mitoyenneté, quelle sera la limite parcellaire de référence et comment la mitoyenneté s'y concrétisera-t-elle (par le biais de volumes principaux, de volumes secondaires…) ?
- Comment les bâtiments prendront-ils en compte le relief du terrain et seront-ils intégrés au paysage : par des encastrements individuels, par la création d'une contre-voirie commune, par des terrasses incorporées au bâtiment ?

Enfin, la gestion du stationnement, des garages et des structures pour ranger les vélos ou entreposer des poubelles ne doit pas résulter d'une somme de solutions individuelles mais bien être conçue dès le départ. En effet, si elles sont prévues dès le permis d'urbanisation, certaines constructions dites « complémentaires » peuvent renforcer un parti urbanistique, améliorer le cadre de vie et simplifier les relations de voisinage.

- Comment le stationnement et les garages ou car-ports seront-ils organisés ? S'agira-t-il de garages individuels ou regroupés ? Des zones de stationnement pour visiteurs seront-elles spécifiquement organisées… ?
- Comment seront organisés les équipements complémentaires en fonction de leur perception à partir de l'espace public ? Seront-ils regroupés ou isolés ?

Les documents qui composent l'option architecturale d'ensemble sont :
- un plan et des coupes qui figurent l'occupation actuelle du bien concerné ;
- des plans et coupes qui figurent l'occupation projetée du bien concerné en rapport avec l'occupation actuelle du terrain ;
- un plan masse ;
- une ou plusieurs vues représentatives en trois dimensions.

L'option architecturale d'ensemble correspond donc d'abord et principalement à une expression graphique. Si nécessaire , celle-ci peut cependant être accompagnée de mentions écrites relatives à des éléments inexplicables graphiquement (par exemple, la concrétisation de la mitoyenneté par les volumes principaux…).


© artau architectures

1. L'occupation projetée

Divers éléments nécessaires à cette partie du dossier ont été développés dans les options d'aménagement en raison de leur caractère global.
L'option architecturale matérialise la valeur d'ensemble de ces options en les complétant.

En plan

- sur un plan dressé à l'échelle du 1/500e, les éléments de l'occupation actuelle du bien concerné, au sens donné par l'article 311, §2, 2°, a) du CWATUPE ;
- à la même échelle, l'occupation projetée du bien concerné qui figure notamment :
  - les largeurs des voiries ;
  - l'aménagement de l'espace public hors assiette de voirie ;
  - l'emplacement des fonctions complémentaires (bâtiments ou équipements communautaires projetés) ;
  - les zones des constructions et leur affectation ;
  - les alignements, les angles et fronts de bâtisse, les mitoyennetés… ;
  - les zones de cours et jardins.

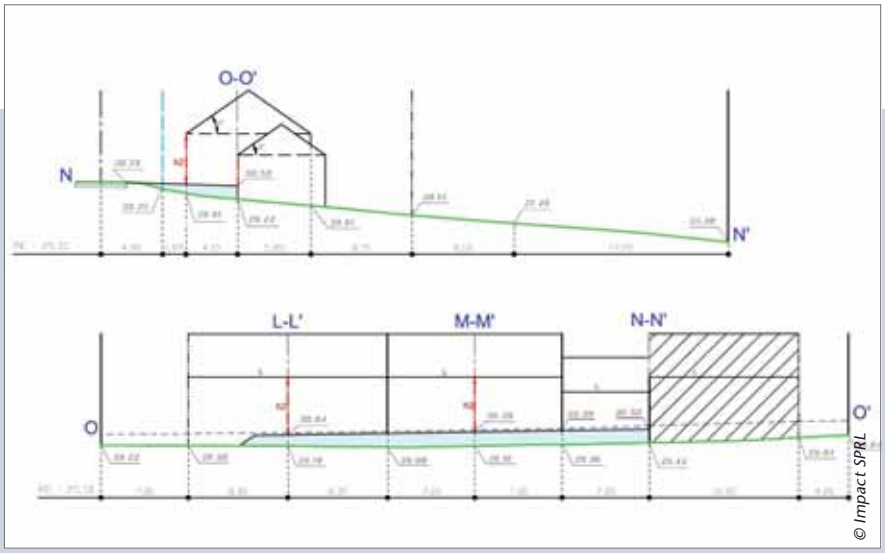
© S.A. Pissart, Architecture et environnement

Un exemple de plan d'occupation projetée.

En coupe

- les éléments de l'occupation actuelle du bien, au sens donné par l'article 311, §2, 2°, a) du CWATUPE ;
- les profils-types des voiries selon leur importance et leur caractère ;
- les gabarits des bâtiments ;
- les zones de déblais ou remblais ;
- en cas de relief, les articulations entre les espaces privés et publics, les profils en long et en travers englobant plusieurs bâtiments.

Les plans et coupes de l'occupation projetée seront cotés. Il s'agira de documents de référence.



© Impact SPRL

Les profils en long et en travers de la situation projetée permettront de replacer chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments dans son contexte : relation à l'espace public, au relief et aux constructions voisines existantes ou projetées.

2. Le plan masse

Un plan masse, dressé à l'échelle du 1/500e, représentant l'urbanisation projetée et indiquant notamment, à titre indicatif, le parcellaire projeté comprenant la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles.
Extrait de l'article 311, §2, 2°, c) du CWATUPE

Le plan masse est une représentation en deux dimensions qui exprime non pas une situation idéalisée du projet mais bien la traduction concrète des options.

Le plan masse couvre la totalité du terrain à urbaniser, ainsi que l'amorce de son environnement immédiat. Les volumes et les aménagements représentés sur ce plan traduisent les options principales de l'urbanisation tant pour les zones constructibles qu'en dehors de ces zones. Les aménagements et les voiries éventuelles prévus dans l'occupation projetée du bien y sont donc également représentés.

À titre indicatif, le plan masse figurera le tracé des parcelles à former, ainsi que les principales dimensions (largeur et profondeur) et la superficie de chacune d'elles.

Peuvent également figurer les éléments suivants :

- les principales affectations de l'espace public ainsi que ses éléments structurants (haies et clôtures jouxtant le domaine public, murs et murets de liaison éventuels, plantations de hautes tiges…) ;
- l'aménagement particulier des voiries (îlot central éventuel, filet d'eau latéral ou central, localisation du stationnement automobile, répartition des différents types de circulation ou d'usage…) ;
- la projection en plan des toitures des volumes. Cette projection en plan illustrera le type de toiture et le sens de faîtage éventuel, le mode d'articulation aux volumes principaux des volumes secondaires éventuels ;
- une illustration des modes de regroupement des bâtiments (plusieurs bâtiments mitoyens, deux ou trois bâtiments mitoyens entre eux, bâtiments isolés, ensembles de logements groupés articulés sur un espace privé) ;
- les éléments de clôture des parcelles jouxtant le domaine public : haies et murets.

Un exemple de plan masse. Le parcellaire y est renseigné à titre indicatif. Toutefois, compte tenu de sa valeur réglementaire, le plan masse montre également le mode de regroupement et les alignements.

3. La ou les vues représentatives en trois dimensions

La vue en trois dimensions doit permettre à tous les acteurs (l'autorité compétente mais aussi les futurs acquéreurs de parcelles et leurs auteurs de projet) de comprendre les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble. Pour atteindre cet objectif, il y aura donc lieu d'adapter le nombre de vues représentatives en trois dimensions en fonction de la taille et de la complexité du projet.

Cette ou ces vues ne peuvent figurer un projet définitif puisqu'il n'a pas encore atteint le stade du permis d'urbanisme sauf pour ce qui concerne la réalisation des voiries et espaces publics eu égard à l'article 91 du CWATUPE, lequel stipule que *le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour l'exécution des actes et travaux relatifs à la voirie.*

La vue 3D a pour objet de pouvoir figurer l'équilibre voulu par le projet global, dès lors que plusieurs gabarits volumétriques pourraient être envisagés.

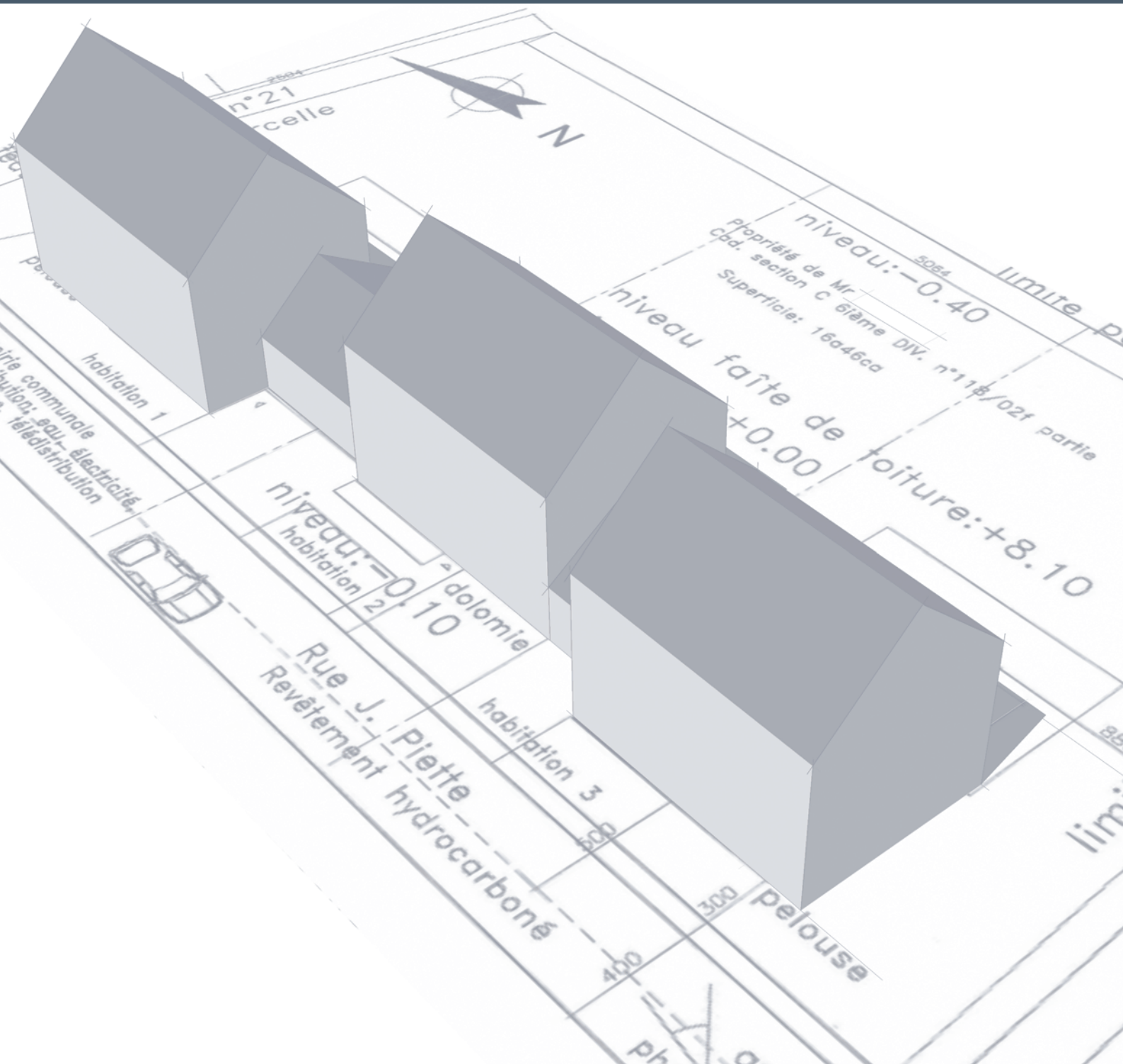
Par contre, *la représentation des bâtiments* destinés en tout ou en partie à l'habitation ne peut s'effectuer qu'en s'inscrivant à l'intérieur du *cadre de référence constitué par l'option architecturale et les prescriptions. En conséquence, le choix d'une représentation à ce moment ne peut avoir pour effet de figer réglementairement le projet,* mais constitue une des ambiances envisageables.

Une vue 3D filaire représentant la voirie, les espaces publics, la volumétrie des bâtiments et leurs accès privatifs (telle une maquette de travail) est suffisante.

Extraits de la circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation du 3 juin 2010

Un exemple de vue représentative en trois dimensions.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS



Étape 4
Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

Définition - portée - contenu

Définition

Les prescriptions constituent le complément littéral des options d'aménagement et de l'option architecturale d'ensemble. Elles permettent d'exprimer des choix qui, par exemple, ne peuvent être représentés graphiquement.

Ces prescriptions forment un cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales ou esthétiques selon la pratique connue.
Extrait de la circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation du 3 juin 2010

Les prescriptions concernent les constructions et leurs abords. Elles découlent directement des options d'aménagement et complètent l'option architecturale d'ensemble. Elles n'ont donc rien d'arbitraire. Elles doivent être précises. Elles ne doivent pas entraver la créativité et la concrétisation de projets de qualité.

Le permis d'urbanisation n'a pas pour objet de fixer la composition architecturale des façades des futurs logements. C'est le rôle des permis d'urbanisme qui en découleront : les architectes des futures constructions proposeront des projets s'inscrivant à l'intérieur du cadre tracé par les options du permis d'urbanisation et les prescriptions, en dialogue avec les décideurs communaux ou régionaux.

Portée

Conformément aux articles 113 et 114 du CWATUPE, le collège communal est compétent, sur avis simple du fonctionnaire délégué, pour accorder les dérogations aux prescriptions relatives au permis d'urbanisation. Cette compétence revient au fonctionnaire délégué lorsqu'il est compétent sur la base de l'article 127, § 1er (personnes publiques et assimilées).

Contenu

Les prescriptions relatives aux constructions et aux abords comprendront notamment :

- en matière de construction, les règles relevant des matériaux (essentiellement les textures et les tonalités) ;
- en matière d'abords, les règles permettant notamment d'assurer la cohérence et l'homogénéité des aménagements à réaliser sur les espaces publics et privés et non compris dans d'éventuelles charges d'urbanisme (remblais/déblais communs à plusieurs lots, éléments de clôture et de soutènement, plantations structurantes, éléments de mobilier…) ;
- les mesures éventuelles pour assurer le bon écoulement des eaux superficielles ;
- les mesures éventuelles pour assurer l'épuration des eaux usées avant leur rejet ;
- les emplacements affectés aux plantations et leur type ;
- les dispositions permettant d'assurer la salubrité et la solidité des constructions ainsi que leur protection contre l'incendie.

À titre d'exemple, le canevas suivant peut servir de base à la rédaction de ces prescriptions.

Article 1 - Textures et tonalités des matériaux de construction

Article 2 - Aménagement des abords et plantations

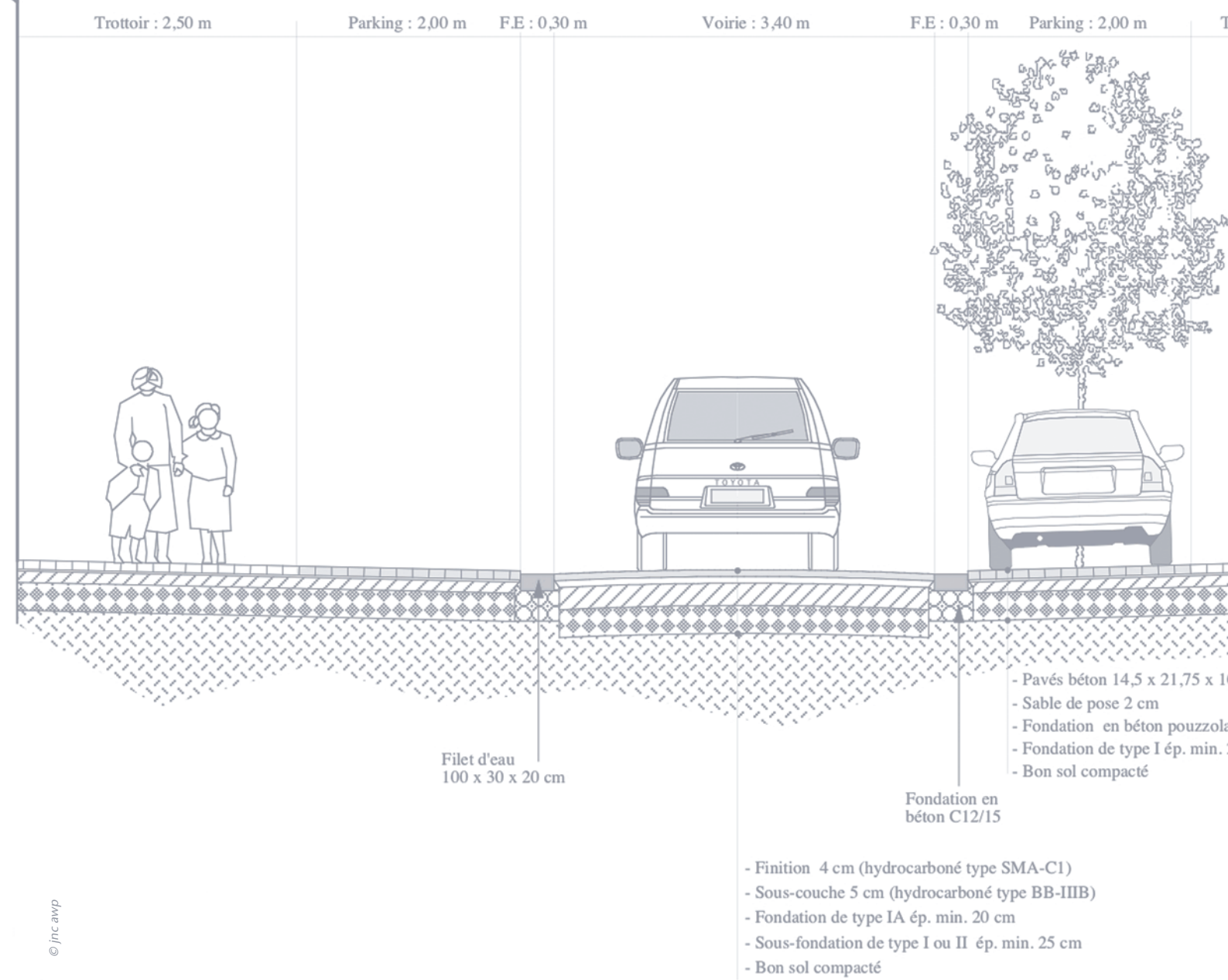
Article 3 - Particularités techniques

3.1 Gestion de l'eau
3.2 Gestion de l'énergie
3.3 Communication
3.4 Déchets
3.5 Mitoyenneté, protection contre l'incendie
3.6 Aménagement des voiries

DOSSIER TECHNIQUE DE LA VOIRIE

PROFIL TYPE AA'

Echelle 1/50



© jnc awp

Étape 5
Dossier technique de la voirie

Définition - portée - contenu

Définition

Si le projet d'urbanisation implique l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale (vicinale ou innomée), le dossier de demande de permis d'urbanisation contiendra un dossier technique relatif à ces travaux. Le dossier technique de voirie est défini par une série très précise d'éléments d'information technique relatifs à la mise en œuvre de la future voirie. Le dossier technique de voirie joint à la demande de permis d'urbanisation ne dispense pas des procédures inhérentes aux statuts des voiries (loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux et articles 129bis et suivants du CWATUPE).

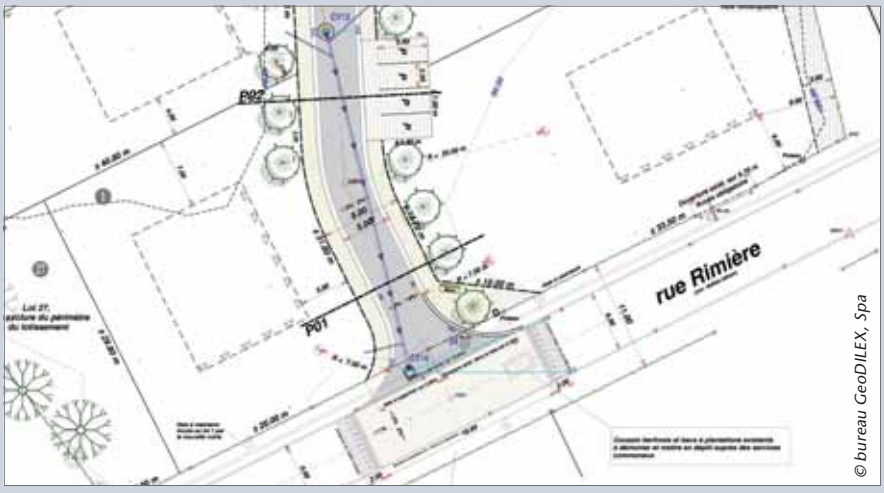
Le dossier technique relatif à l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale doit se conformer aux options d'aménagement (et plus particulièrement aux options relatives à l'urbanisme), à l'option architecturale d'ensemble et aux prescriptions urbanistiques éventuelles s'y rapportant.
Il concrétisera notamment les réponses apportées aux questions énumérées dans le chapitre *la structure urbanistique, les voiries et les espaces publics* des options d'aménagement relatives à l'urbanisme du présent guide.

Portée

Ce dossier technique vaudra, en cas de délivrance du permis d'urbanisation, permis d'urbanisme pour la réalisation des travaux de voirie nécessaires. Il devra donc être suffisamment précis et comprendre tous les éléments permettant d'assurer les qualités techniques requises afin que les services consultés puissent remettre un avis en connaissance de cause (il ne s'agit cependant pas du cahier des charges).

Il faut par ailleurs rappeler qu'aucune décision en matière de permis d'urbanisation ne peut intervenir avant que le Conseil communal ne se soit prononcé sur le principe même d'apporter une modification au réseau des voiries communales (art.129 bis).

Exemple d'une légende détaillée d'un dossier technique de voirie. Ce dernier devra concrétiser les options retenues en matière d'urbanisme et être suffisamment précis.



Le dossier technique de voirie associera les aspects techniques (égouttage, raccordements...) aux aspects qualitatifs (revêtements de sols, plantations, mobilier public...) de l'ensemble des espaces publics.

Contenu

Le dossier technique de la voirie comprendra, d'une part, tous les éléments requis par les articles 88, 129 bis, 307 à 310 du CWATUPE, à savoir un schéma général du réseau des voiries dans lequel s'inscrit la demande, le plan, le profil en long et les profils en travers de chaque voirie créée, modifiée et supprimée par le permis d'urbanisation.

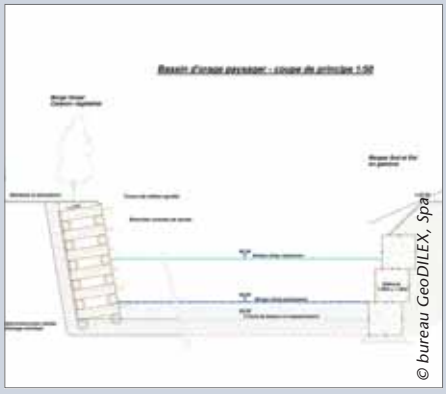
D'autre part, la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation précise : *Dès lors que le permis d'urbanisation induit des travaux du type aménagement d'espaces publics dans ses formes diverses, aménagement de voirie et autres, le recours aux dispositions visées à l'article 128 et détaillé dans la circulaire du 20 mai 2009 est recommandé. Dans le cadre plus spécifique du permis d'urbanisation, il importe que le dossier de demande de permis d'urbanisation contienne les éléments nécessaires pour définir clairement la prise en charge de la réalisation de ces charges.*

Le dossier technique de la voirie comprendra donc des documents détaillés relatifs aux aménagements et équipements projetés et notamment :

1. une description des travaux de voirie et autres charges inhérentes au projet d'urbanisation pour lesquels le demandeur fournira les garanties financières :
   - le plan terrier définissant les emprises destinées à être incorporées au domaine public (en veillant à distinguer, le cas échéant, les cessions en fonction du statut de la voirie) et l'engagement du propriétaire à les céder à titre gratuit, quittes et libres de toute charge et sans frais ;
   - le tracé de la voie créée ou modifiée, qu'il s'agisse de la voie d'accès au projet d'urbanisation ou à l'intérieur de celui-ci ; le mode de raccordement des nouvelles voiries au réseau existant ;
   - la largeur totale de la ou des voiries, la largeur et la nature du ou des revêtements des voies ;
   - le tracé des voies piétonnes et cyclables ainsi que leur largeur et leur revêtement ;
   - les profils en long et en travers nécessaires à la bonne compréhension du projet.

2. une estimation globale du coût de ces travaux, avec la mention des différents postes et des prix unitaires s'y rapportant :
   - les réseaux d'électricité, du gaz, d'alimentation en eau ou autres, existants et prévus, avec mention de leurs caractéristiques techniques (le téléphone et la télédistribution ne font pas partie des réseaux visés à l'article 128 du CWATUPE relatif aux charges d'urbanisme. Ils peuvent néanmoins être imposés comme charges du permis d'urbanisation) ;
   - les points lumineux du réseau d'éclairage existant et ceux prévus pour les besoins du projet ainsi que leurs caractéristiques techniques ;
   - le réseau de canalisation d'égouttage existant et celui prévu avec, le cas échéant, l'emplacement de la station d'épuration et du bassin d'orage nécessaires au projet avec mention des caractéristiques techniques ;
   - les éléments requis par la fonction et l'intégration paysagère tels que le mobilier urbain, les plantations...

© bureau GeoDILEX, Spa


© bureau GeoDILEX, Spa

L'imperméabilisation des surfaces liées à l'urbanisation (bâtiments et voirie) peut nécessiter la mise en oeuvre d'infrastructures telles qu'un bassin d'orage. Ces contraintes techniques peuvent être intégrées et valorisées par le biais d'aménagements paysagers.

Quelques pistes complémentaires pour allier technique et qualité

Le tracé de la voirie : pour un espace public continu

Lorsque l'urbanisation d'un nouveau quartier nécessite la création d'une ou plusieurs voiries, le tracé de celle(s)-ci constitue un enjeu important tant urbanistique que social. Afin de faciliter les échanges au sein du quartier et avec les quartiers voisins, le nouveau réseau viaire se rattachera naturellement au réseau des rues existantes. Il assurera des déplacements aisés, cohérents, diversifiés et sécurisés. Il proposera notamment une hiérarchisation des différentes voiries, principales et secondaires, en prévoyant des liaisons intermédiaires suffisantes. Sauf s'il s'agit d'une caractéristique de la structure urbanistique existante qu'il conviendrait de poursuivre, les tracés en cul-de-sac générant des quartiers enclavés sont ainsi à exclure afin d'éviter les ruptures urbanistiques et sociales et les cheminements discontinus.

La cohérence et le fonctionnement autonome du réseau viaire ne dépendront pas d'une éventuelle urbanisation des terrains voisins. Cela n'exclut pas pour autant un phasage raisonné. Il sera enfin établi de manière à permettre l'accès à des terrains voisins potentiellement urbanisables.
Pour ce faire, un schéma général des futures voiries du quartier montrant la bonne intégration de celles-ci au maillage viaire existant sera réalisé. Il fait partie intégrante du dossier soumis à l'adoption par le Conseil communal du principe d'ouverture de la voirie.

Pour favoriser une intégration au relief (lorsqu'il est significatif) et au paysage, le tracé des voiries principales prendra en compte les courbes de niveau du terrain naturel ainsi que la présence d'éléments naturels structurants (talus, zone humide, arbre remarquable…). Des liaisons intermédiaires abordant perpendiculairement le relief peuvent aussi diversifier les perspectives.
Des élargissements ou des rétrécissements ponctuels de la voirie ou la création de dessertes secondaires permettront parfois d'intégrer des espaces de stationnement groupé, de préserver un arbre existant, de permettre l'accès à un ruisseau, de prendre en compte l'existence d'un talus en bordure de chaussée…

Les tracés en cul-de-sac génèrent des quartiers enclavés qui engendrent alors des ruptures urbanistiques et sociales en ne favorisant pas des déplacements continus.

Exemple d'un nouveau quartier associé à la création d'une voirie continue qui se rattache naturellement au réseau des rues existantes tout en proposant la création de placettes et un cheminement piéton.

Des transitions étudiées entre l'espace public et les espaces privés

Le tracé du nouveau réseau de circulation ne se résume pas à la seule assiette de la voie de circulation automobile, il doit aussi comprendre les cheminements piétons et cyclistes, l'accès aisé aux transports en commun et prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Il doit fournir une réponse circonstanciée pour accueillir les véhicules des futurs occupants et de leurs visiteurs (parkings…).

C'est donc bien la conception d'un « espace-rue » à part entière qui doit s'envisager sur la totalité de l'espace public jusqu'à l'alignement, voire jusqu'aux futurs fronts de bâtisse. Les aménagements des espaces privés, perçus depuis l'espace public et faisant partie intégrante de « l'espace-rue » doivent également être pris en compte dans la réflexion.

Les transitions entre espace public et espaces privés seront également conçues en tenant compte des caractéristiques du contexte (urbain, périurbain, rural).

Des plantations structurantes (alignements d'arbres rythmant la voirie, haies ou arbres agrémentant une zone de parking, arbres ponctuels soulignant un changement de direction de la voie, un carrefour ou encore un effet de porte…) peuvent également jouer un rôle complémentaire dans le tracé du réseau viaire. Les essences indigènes seront choisies et les plantes invasives, ennemies de la biodiversité, seront écartées.

Le tracé du nouveau réseau de circulation ne se résume pas à la seule assiette de la voie de circulation automobile, il doit aussi comprendre les cheminements piétons.

La haie est un vecteur de sauvegarde de notre biodiversité, de protection de notre faune et de notre flore sauvages. Préconiser des haies d'essences régionales dans les jardins, c'est favoriser le développement de ce réseau écologique.

Des coffrets de raccordement regroupés qui minimisent leur impact sur l'espace public.

Un éclairage structurant qui détermine une ambiance nocturne de qualité.

Des équipements qui participent à la cohérence de l'urbanisation

Tout équipement apparent et situé en bordure ou dans le domaine public doit demeurer discret et ne pas mettre en péril l'usage et la cohérence des espaces projetés par l'urbanisation, notamment en ce qui concerne les trottoirs, les accès aux futurs bâtiments… tout en étant attentif aux personnes à mobilité réduite.

Les profils feront apparaître les canalisations et équipements en sous-sol existants et à placer afin de déterminer avec précision la place de chaque réseau et éviter ainsi les conflits lors de leur mise en place. Cela permet d'éviter les équipements en servitude dans les avant-cours, pour autant que le schéma proposé ait préalablement reçu l'aval des divers impétrants.

Dans la mesure du possible, les divers raccordements s'effectueront en sous-sol, cette solution étant préférable à l'installation de coffrets peu esthétiques et vieillissant mal. Les autres équipements techniques (cabines électriques, collecteurs de déchets…) seront installés sur le domaine public pour en faciliter la gestion et l'entretien. Le recours à une servitude ne doit être qu'exceptionnel, pour répondre à une situation qui ne peut être résolue autrement.

Des revêtements de sol qui participent à la lisibilité de l'espace

Le choix des revêtements de sol répondra à plusieurs critères :

- une cohérence visuelle avec ce qui existe dans le quartier, l'environnement immédiat, voire la ville ou le village s'il s'agit d'implanter un nouveau quartier de petite taille ;
- une unité d'ensemble pour tout le quartier en limitant le nombre de teintes et de matériaux ou en faisant varier les teintes et les matériaux de façon cohérente, par exemple en tenant compte des différents usages de l'espace (hiérarchie des voiries, types de circulation…) ;
- une imperméabilité des sols limitée et adaptée aux nécessités du trafic ;
- des matériaux durables et d'un entretien aisé ;
- une maîtrise des incidences sonores et du confort des riverains comme des usagers.

L'éclairage public : un élément qui renforce la structure de l'urbanisation

L'ambiance nocturne du quartier sera étudiée de manière à :

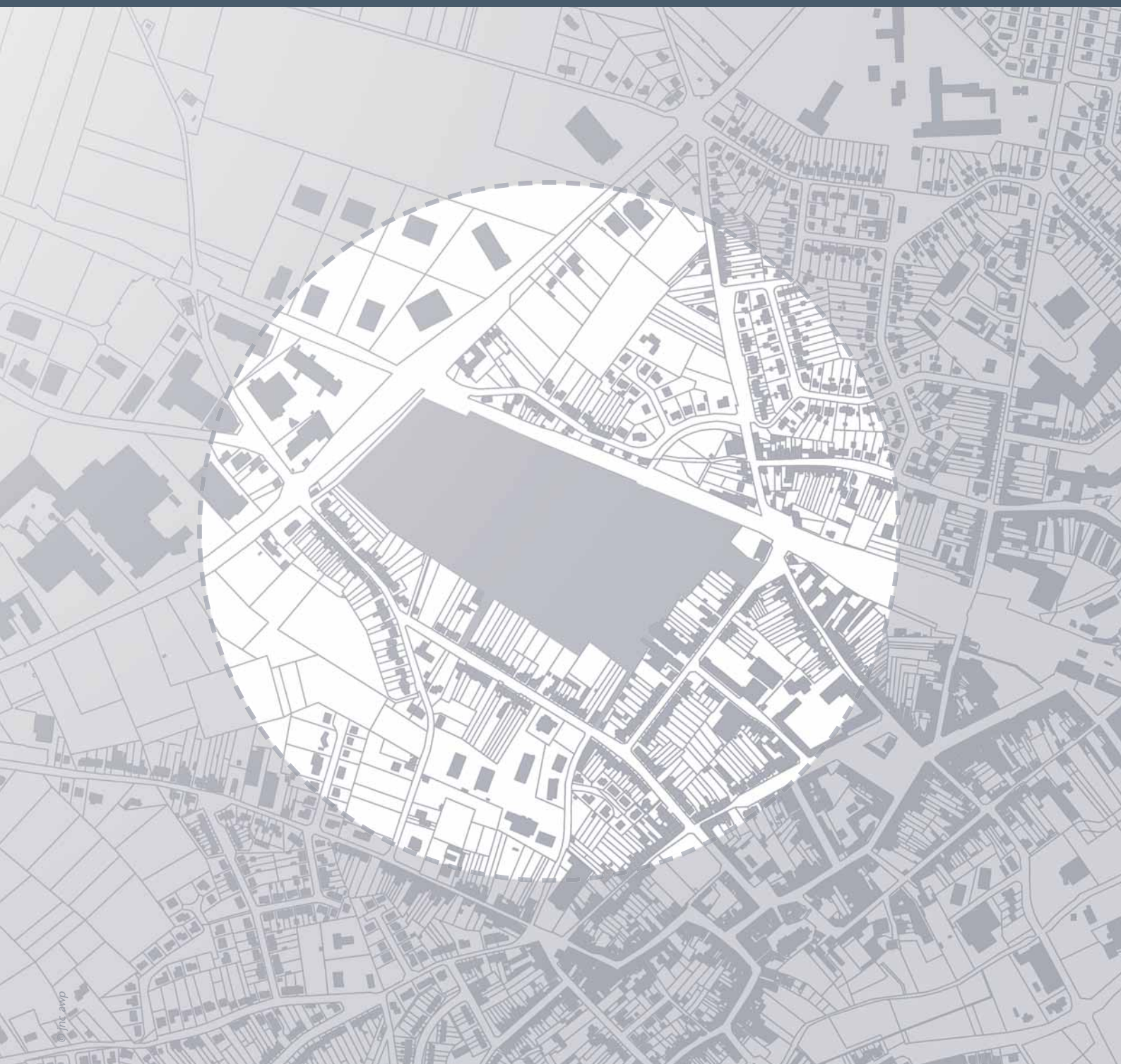
- assurer la sécurité des utilisateurs ;
- s'adapter aux implantations et aux gabarits des constructions ;
- renforcer le parti urbanistique.

C'est ainsi que l'objectif sera d'éclairer l'ensemble de l'espace public et non uniquement la voirie.
L'emplacement des poteaux d'éclairage tiendra compte de la structure de la rue, des déplacements des usagers doux dont les personnes à mobilité réduite et contribuera à renforcer le parti urbanistique : à l'alignement monotone des poteaux le long de la voirie, on préférera des emplacements modulés en fonction des angles et des fronts de bâtisse.
C'est l'éclairage public qui, discret le jour, permettra de lire l'espace-rue la nuit et de s'y orienter.

La pollution lumineuse sera également limitée en intervenant sur le flux, le nombre et le type d'ampoules et de réflecteurs.

Un choix judicieux de matériaux diversifiés contribuant à la cohérence visuelle de l'espace public.

ILLUSTRATIONS PAR DEUX EXEMPLES



Avertissement

Ces deux exemples viennent en appui au guide de bonnes pratiques. Ils cherchent à illustrer l'élaboration de demande de permis d'urbanisation. Sans décliner, pas à pas, les cinq étapes de l'élaboration d'un dossier, ni reproduire leur teneur complète, ces projets servent à illustrer la démarche d'aménagement, son contenu et sa portée.

Les sites choisis sont fictifs et contrastés, l'un est situé en coeur de ville et l'autre en milieu rural. Qu'il s'agisse de l'extension d'un village ou de la reconquête d'un milieu urbain délaissé, ces exemples ne constituent aucunement des modèles. Un exemple reste un choix, de programme et de réponse possible.

Les illustrations, croquis et schémas sont l'expression graphique du propos développé. Ils contribuent à la mise en perspective d'un projet, depuis l'analyse du contexte à la manifestation des options de composition.

Les options d'aménagement fournissent le cadre de référence du futur projet, qui fera l'objet du permis d'urbanisme. La « traduction » en plan, coupe et perspective permet à ce stade de manifester les intentions de l'auteur, conformément à l'option architecturale d'ensemble et aux prescriptions, sans figer le projet futur. Différentes concrétisations restent alors possibles.

Étape 1
Analyse du contexte urbanistique et paysager

1. Analyse de la situation existante de fait

- Le site est localisé à proximité du cœur de ville, proche des principaux équipements urbains et d'une gare (temps de parcours de 15 minutes à pied).
- Il se situe entre un quartier résidentiel ouvrier, la ligne de chemin de fer et la voie rapide.
- À l'ouest se trouve une zone d'activité, au nord des lotissements et au sud des quartiers d'habitat de première couronne, à l'est se déploie le cœur de ville.
- Ancienne friche industrielle, le site est libre de toute construction à l'exception d'un bâtiment de type industriel situé à proximité des voies de chemin de fer.
- Le relief est peu marqué, un talus souligne l'emprise des voies de chemin de fer (+/- 4 mètres de dénivelé).
- Le site est principalement couvert de prairies, il est bordé au sud par des jardins privatifs.

POPULATION DE L'AGGLOMÉRATION
10 000 habitants

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE EXISTANTE
25 logements/ha

Plan de localisation.

Vue aérienne.

Athénée Royal et morphologie urbaine.

Implantation en ordre continu.

Zone d'activité voisine.

Talus du chemin de fer.

Informations relatives à la zone d'influence

Les services et l'accessibilité

- La ville offre une large panoplie de fonctions urbaines qui cohabitent (habitat mixte / commerces / équipements de proximité, services publics et équipements communautaires).
- La localité est située à 20 km d'une métropole (gare TGV), elle est desservie par une gare SNCB et différentes lignes TEC et DeLijn régulières.
- L'accessibilité du site est de premier ordre par la route et l'autoroute qui se situent à 2 km.
- Les cheminements piétons sont lacunaires (barrières urbaines du chemin de fer et de la voie rapide).
- Un chemin sinueux traverse le site du sud au nord avec un passage sous voies.

La morphologie de l'habitat

- La structure est compacte en centre-ville, elle l'est moins aux abords du site (extension plus diffuse).
- Les implantations des rues alentours sont mitoyennes disposées en rangée, soit en ordre continu avec des parcelles généralement étroites.
- Au nord et à l'ouest, un urbanisme commercial ou entrepreneurial de grands gabarits et des ensembles stéréotypés de maisons individuelles se sont progressivement greffés au réseau de transport.
- Les nouveaux lotissements sont en rupture avec le caractère urbain de la ville.

L'affectation des constructions environnantes

- La ville est de taille moyenne et offre tous les services.
- Les principales affectations sont l'habitat (maisons unifamiliales et quelques logements collectifs), les équipements (écoles), le commerce et l'activité artisanale.

Le paysage

- La végétation en cœur de ville est relativement pauvre, les espaces verts sont rares (pas de parc urbain) et la biodiversité est faible.
- La minéralisation des sols est très forte, l'espace public est peu convivial et l'usage du végétal est limité. Ni les rues adjacentes ni la zone d'activité (le long de la voie rapide) ne sont plantées.
- Le paysage intérieur est constitué essentiellement de prairies bordées de jardins de ville attenants aux habitations périphériques.
- Sur le site, la présence marquée du talus du chemin de fer constitue un écran herbacé.

La structure spatiale et son développement

- Deux types de structures différenciées sont présentes : un tissu ancien de rues de gabarit traditionnel en ordre continu auquel s'ajoute un tissu plus lâche avec des profils ouverts et de larges marges de recul.
- Le développement périphérique répond à un mode de production de la ville plus diffus et appuyé sur l'ossature des infrastructures de transport.
- La forme urbaine est attractive, le site est situé à proximité du quartier historique.

Les caractéristiques de l'espace-rue

- La structure historique reste lisible dans le tissu le plus ancien (espace-rue à échelle du piéton).
- Parallèlement, les grands tracés ont formé des enclaves et des délaissés routiers liés aux infrastructures de chemin de fer et (ensuite) routières.
- Un éloignement physique entre les quartiers proches (barrière du chemin de fer et de la voie rapide) s'est créé.

La typologie des bâtiments environnants

- Les typologies sont variées et contrastées avec, d'une part, les gabarits traditionnels des maisons mitoyennes (R+1+T) sur un parcellaire relativement étroit et, d'autre part, la production architecturale plus récente de type pavillonnaire des lotissements ou des bâtiments de grand gabarit, qui ignorent la typologie urbaine.
- L'ancien entrepôt se démarque avec son grand volume et sa grande hauteur.
- Les équipements situés à proximité sont de 4 niveaux (Athénée Royal).
- La zone d'activité présente un éparpillement de bâtiments aux concepts architecturaux simples voire pauvres, généralement de grand développement et de faible hauteur.

Gabarits environnants (R+1+T).

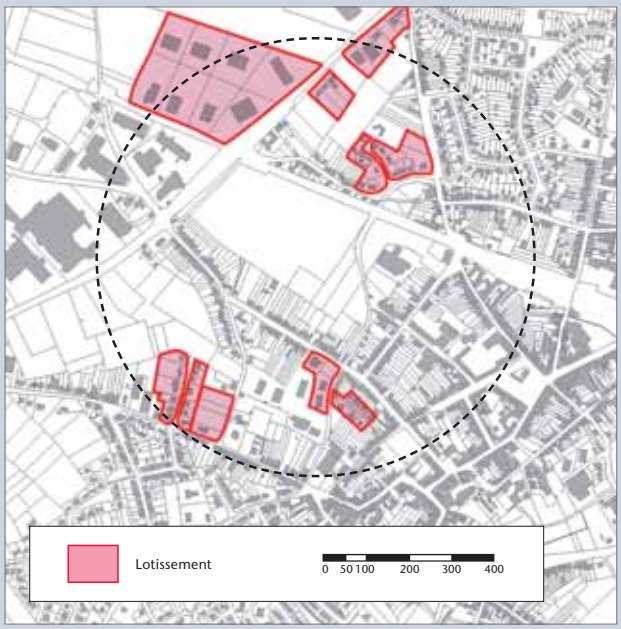
Forte minéralisation des sols.

Plan d'occupation du sol

2. Analyse de la situation existante de droit

Plan de secteur

Situation juridique



Récapitulatif

Plan de secteur	Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte
Schéma de structure communal (SSC)	Oui (approuvé en 2005)
Règlement communal d'urbanisme (RCU)	À l'étude
Permis de lotir ou d'urbanisation octroyés, mis en œuvre ou non, dans le périmètre environnant	Lotissements octroyés en périphérie du site
Statut juridique des voiries, chemins et sentiers vicinaux	Voiries communales, nationales et sentiers
Périmètre de rénovation urbaine	En centre-ville
Périmètre de revitalisation urbaine	En centre-ville
Périmètre de remembrement	En centre-ville
Monuments et sites classés, sites archéologiques, périmètres de protection de biens classés (sur ou à proximité du terrain)	En centre-ville
Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH)	Raccordement nécessaire

Ce qui ressort de l'analyse de la situation de droit

Site	Contexte
- Le terrain est principalement situé en zone d'habitat, une parcelle est en zone d'activité économique mixte. - En périphérie, des lotissements existants sont en contradiction avec la morphologie urbaine.	- Le SSC propose de conforter la ville dans son statut de pôle urbain central. Il s'agit notamment de renforcer la structure spatiale, d'articuler le centre et les quartiers entourant le noyau central en complémentarité pour encourager une mixité raisonnée des activités. - Pour satisfaire les besoins et améliorer le cadre de vie quotidien, il faut agir prioritairement sur les sites dégradés, veiller à ce que l'offre en logement soit la plus large possible et que le bon niveau des équipements soit maintenu. - La complémentarité entre les différents modes de transport est à encourager et le réseau des voies lentes reste à renforcer.

3. Points forts/points faibles

Valoriser ou sauvegarder

- Le territoire, résolument urbain, présente une certaine densité, une large offre de services à proximité, une mixité fonctionnelle.
- La localité présente un bon niveau d'équipements, une activité commerciale prospère et un dynamisme socio-économique et culturel.
- La croissance urbaine est programmée, la demande de logements augmente avec l'augmentation du nombre de petits ménages (pression immobilière).
- Le quartier offre une panoplie optimale de services (commerces, école communale, équipement sportif).
- Le site est un endroit stratégique,sous-utilisé, à la fois proche de la gare et des transports publics.
- Cette friche constitue une disponibilité foncière, située en cœur de ville, qui bénéficie aujourd'hui d'une impulsion du privé et de la ville pour programmer sa régénération.
- L'opportunité de reconversion de l'ancien entrepôt comme équipement, complémentaire à ceux existants de centre-ville, est offerte.
- Le relief est peu marqué hormis le talus du rail (idéal pour la mobilité douce).
- Tous les équipements sont disponibles (tous les réseaux, téléphone, câble, ...).

Corriger ou prendre en compte

- Ce pôle stratégique de développement de la ville, identifié dans le SSC, est menacé par un risque de banalisation en rupture avec l'urbanité.
- L'opportunité de cadrer l'étalement, de compenser les trop faibles densités et l'excès d'imperméabilisation des sols.
- L'intervention peut corriger l'effet de mosaïque de projets et la difficile cohabitation entre certaines fonctions et certains modes de développement.
- L'offre en logements accessibles et diversifiés est lacunaire.
- Le maillage voyer local est incomplet.
- L'impact visuel et sonore des deux infrastructures de transport grève le quartier (mur antibruit).
- La nécessité de développer un espace paysager et récréatif pour les riverains est partagée.

Opportunité de reconversion.

Diagnostic

Étape 2
Options d'aménagement

1. Périmètre et affectations

Périmètre d'étude 12,5 ha

Zone résidentielle 6,6 ha

Densité à atteindre
50 logements/ha

Diversité des types de logements
+/- 100 maisons unifamiliales (au sud)
+/- 240 appartements (autour du parc)

- Développer un programme complet, incluant une mixité sociale et fonctionnelle.
- Affectations : logements (mixtes), bureaux, espaces verts et équipements.
- Allier les modes d'habitation et d'accès pour accueillir une diversité sociale, proposer différentes tailles de logements pour s'adresser à des revenus variés.
- Maîtriser l'étalement au bénéfice d'une intensification urbaine.
- Cultiver l'identité de la ville et augmenter sa densité tout en augmentant son potentiel d'espaces collectifs.
- Proposer un équilibre entre espaces bâtis, équipements et espaces verts.
- Ménager une alternance de regroupements bâtis, d'ouvertures paysagères et d'espaces collectifs généreux.
- Varier la taille et l'orientation des parcelles et densifier autour d'un espace central.

Espaces publics
10 %

Logements collectifs 25 %
Logements individuels 20 %

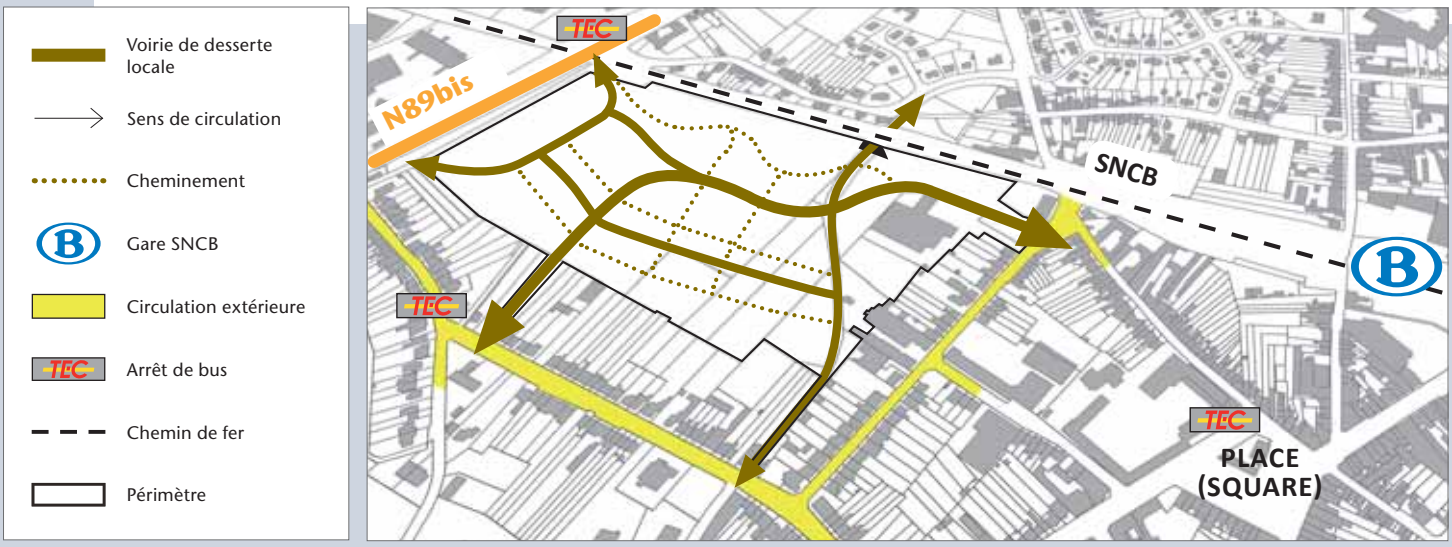
Equipements
15 %

Zone d'activité et de bureaux 10 %

Espaces verts publics
20 %

2. Transports

- Inscrire le nouveau quartier dans le maillage voyer existant et organiser des liens avec les quartiers voisins.
- Contrôler l'impact automobile, diminuer la largeur des voies, minimiser les surfaces imperméabilisées.
- Ouvrir de nouvelles voies résidentielles arborées (20 km/h) pour desservir les immeubles.
- Créer des liaisons douces différenciées qui irriguent le quartier et organisent un maillage vers le centre, les arrêts TEC, le nouveau parc et la périphérie.
- Organiser du stationnement en sous-sol et réserver des poches de stationnement collectif groupé en surface.

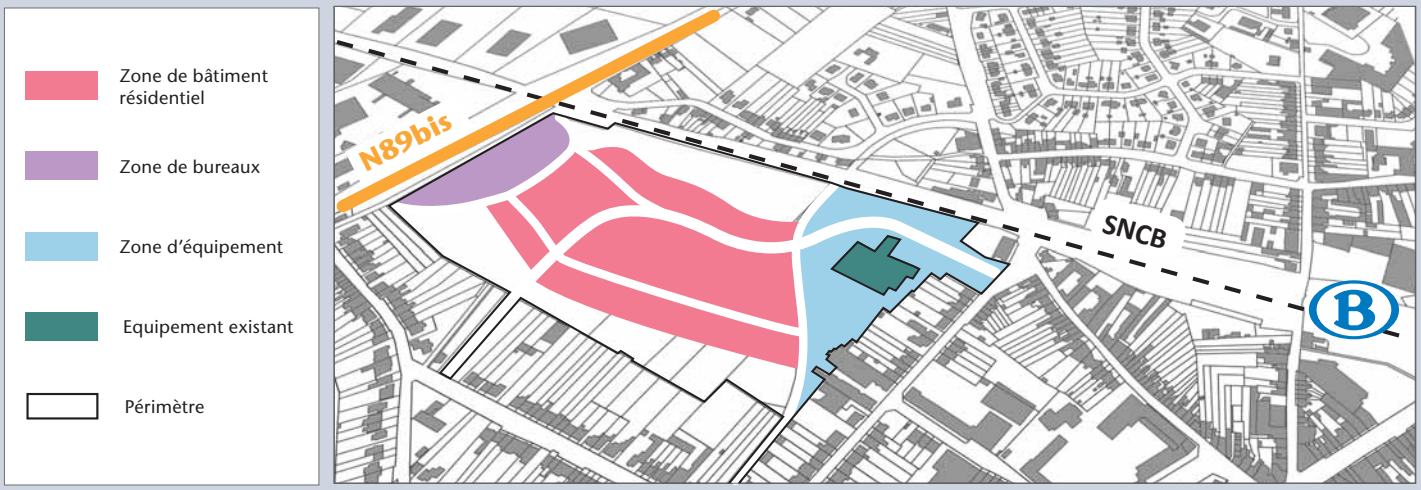


3. Paysage / 5. Espaces verts

- Consolider la structure urbaine et renforcer le capital paysager avant urbanisation.
- Créer un parc urbain paysager de liaison, accessible à tous (collectif).
- Développer la végétation aussi bien dans l'espace privé des logements, des bureaux ou encore des équipements (prolongement extérieur pour tous les bâtiments – jardins et/ou terrasses) que dans l'espace public.
- Mettre en valeur l'espace public planté, constitué de voiries résidentielles et de cheminements lents.
- Aménager un espace vert paysager et récréatif le long des voies de chemin de fer et traiter les lisières par un jeu d'ondulations du sol pour ménager des ouvertures paysagères et créer des séquences variées.
- Créer un cadre convivial à partir de l'espace-rue, coordonner les textures et les tonalités des constructions et des espaces publics.
- Valoriser les potentiels écologiques (créer des bosquets et aménager une zone humide).
- Renforcer la végétation aux limites du talus de chemin de fer pour masquer le mur antibruit.

4. Urbanisme / 6. Architecture

- Structurer l'intervention autour des espaces publics.
- Regrouper les bâtiments autour des espaces collectifs appropriables, calmes et conviviaux.



- Minimiser l'emprise au sol, induire la mitoyenneté et favoriser le développement en hauteur.
- Développer un quartier d'habitat diversifié (tailles variables, formes évolutives, équipement durable et contemporain, économie d'échelle, ...).
- Implanter des constructions compactes par ensemble en ordre semi-ouvert en ménageant des espaces d'intimité et des ouvertures paysagères.
- Créer des îlots et implanter les constructions en jouant avec des gabarits, en crescendo, en fonction de l'affectation (habitat individuel, collectif, bureau, équipement).
- Le langage architectural sera résolument contemporain et se déclinera par ensemble cohérent.

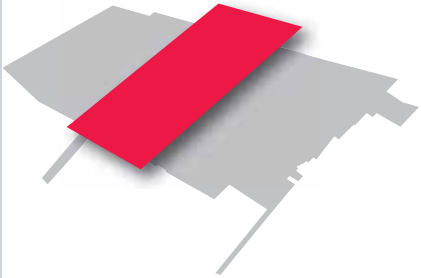
7. Économies d'énergie

- Contribuer à l'économie d'énergie en réinvestissant un site à l'abandon et en groupant les bâtiments pour créer un quartier résidentiel durable répondant aux nouveaux modes d'habiter.
- Valoriser une orientation optimale des bâtiments (capteurs solaires), le rôle de la végétation et du relief (butte de terre et mur antibruit) dans l'aménagement d'un parc étiré le long du chemin de fer pour palier les nuisances.
- Adapter l'éclairage public à l'ambiance conviviale du quartier, soit concilier un éclairage efficace, avec une luminosité suffisante mais adoucie et une installation économe en puissance.
- Installer un réseau de chaleur (eau, chauffage) et recourir aux énergies renouvelables (panneaux solaires, biomasse, …) pour au minimum 50% des besoins.
- Organiser un chantier à faibles nuisances et limiter les quantités de matières inertes, non renouvelables et non recyclables mises en œuvre.

8. Infrastructures et réseaux techniques

- Rationaliser l'ensemble des réseaux et les enterrer.
- Limiter l'imperméabilisation des sols (matériaux percolants), compacité des volumes, minimum d'emprise au sol, végétalisation des terrains et des toitures.
- Collecter, gérer les eaux pluviales en surface pour épargner les canalisations enterrées, enrichir le paysage (zone humide), améliorer la biodiversité et le cadre de vie.
- Économiser les ressources et récupérer les eaux de pluie pour un usage ménager et réduire la consommation d'eau de distribution.
- Viser le statu quo en matière de production d'eau de ruissellement.
- Justifier du mode d'épuration des eaux en imposant le mode collectif et le séparatif.

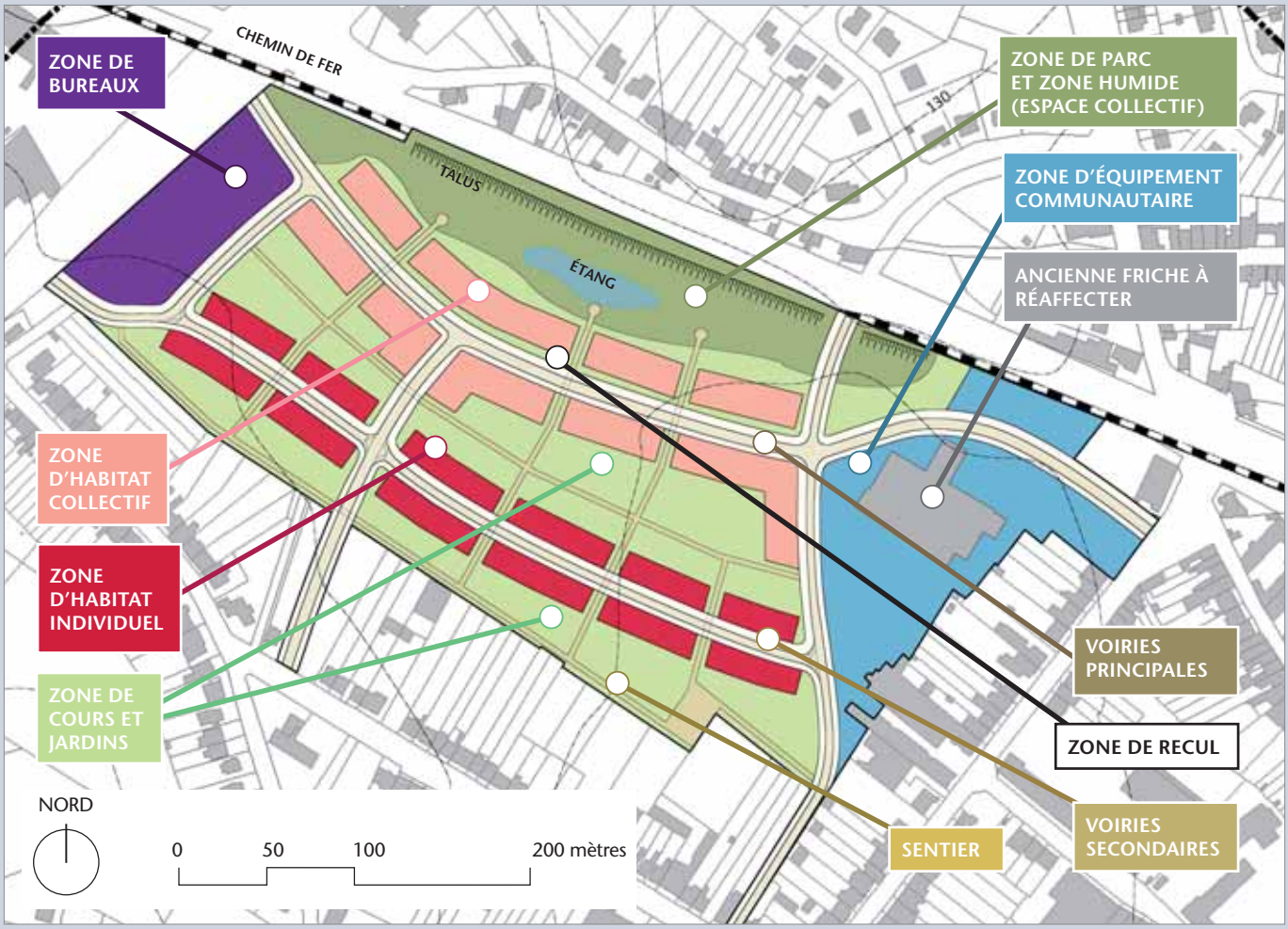
Étape 3
Option architecturale d'ensemble



Illustrer l'ensemble d'un dossier de permis d'urbanisation n'est pas notre intention. L'ampleur du site (12.5 ha), l'échelle des plans, la complexité et l'envergure du programme nous imposent un choix. Seules quelques parties significatives du projet sont donc présentées. Les illustrations retenues portent sur la zone d'habitat (individuel et collectif). Ces illustrations contribuent à la traduction des options architecturales et expriment l'ambiance générale recherchée dans le projet.

- Le projet est pensé tant par ses masses bâties que par ses vides. Il alterne les masses construites en mitoyenneté et les ouvertures paysagères. Cette fragmentation du tissu permet d'aménager plusieurs ouvertures vers le parc urbain et les jardins en intérieur d'îlot.
- Le parti urbain repose sur la volonté de densifier les parcelles et de proposer une large gamme de types de logements : des logements individuels groupés ainsi que des logements collectifs de différentes tailles.
- L'habitat collectif se développe le long du parc au nord, de part et d'autre de l'axe principal du quartier. Le gabarit maximum des constructions est de R+3 et le front bâti est discontinu. Les toitures sont plates. Les volumes sont traversants et offrent une double exposition. Les logements sont aménagés en duplex, avec ou sans terrasse, et de plain-pied, affichant une diversité en façade. Le parking collectif est en sous-sol.
- L'habitat individuel, se développe côté ville, au sud, le long des voiries résidentielles. Les logements sont mitoyens et implantés par groupes de 7 à 10 entités. Les gabarits présentent une alternance de volumes de R+1 et R+2. Les toitures sont plates. La végétalisation des toitures est préconisée. Le stationnement se fait en voirie, dans les garages ou car-ports.
- La diversité des constructions est recherchée par groupes différenciés et dans une imbrication dynamique et paysagère des volumes. L'option étant de concevoir des constructions capables d'évoluer avec les modes de vie et d'organiser la proximité tout en gardant des espaces d'intimité.
- Le bâti est semi-ouvert en laissant passer le regard, les relatives faibles hauteurs combinées au séquençage des vues évitent l'effet couloir d'une rue bordée par un front bâti continu.

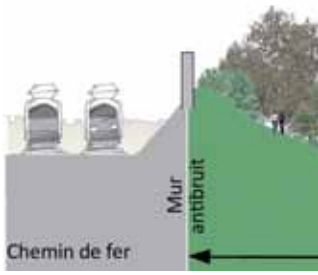
1. Occupation projetée



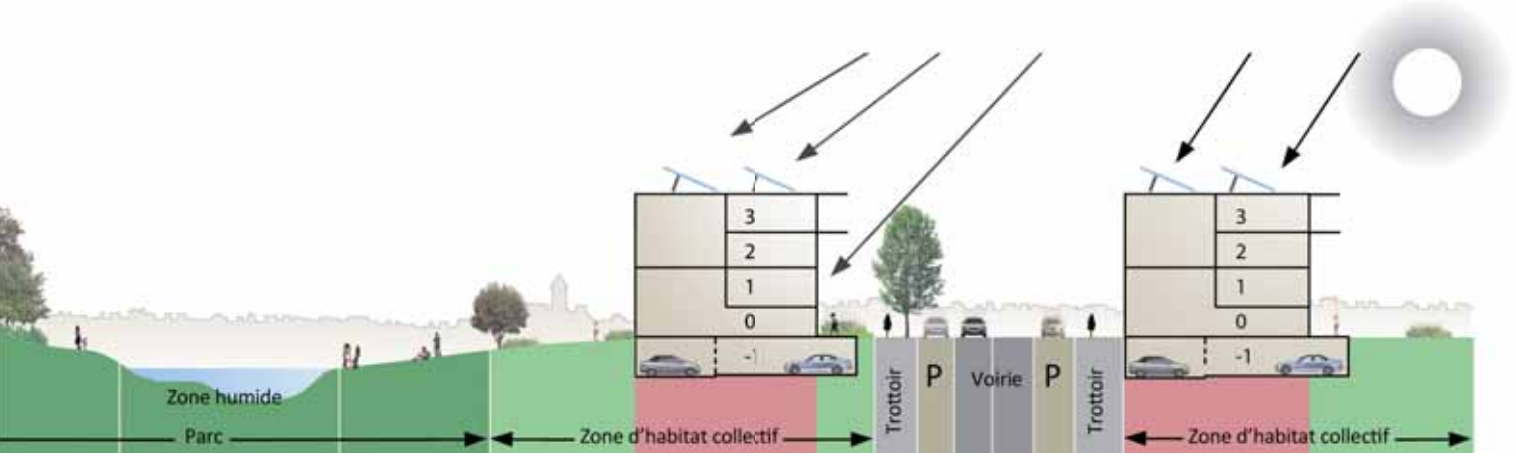
2. / 3. Plan masse, coupe, 3D et vue projetée

I. Zone d'habitat collectif

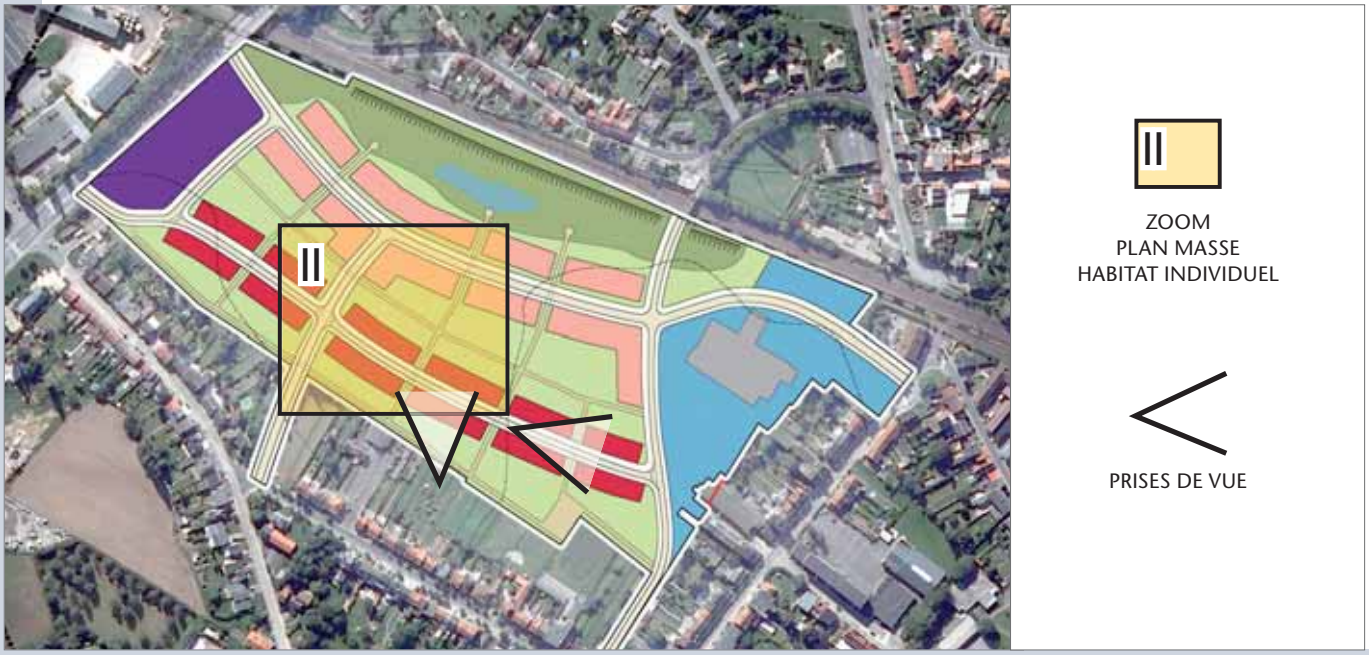
Coupe A A'



Plan masse



Vue projetée (vue N-S)



Plan masse

3D (vue O-E)

Vue projetée (vue S-N)

Étape 4
Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

© Pascale Delvaux

© Pascale Delvaux

© Pascale Delvaux

- Dans la zone d'habitat individuel, la mitoyenneté des deux côtés est obligatoire (sauf aux extrémités du bloc). Elle peut être concrétisée par un volume annexe.
- Les toitures sont plates.
- Les teintes des matériaux des constructions se déclinent du blanc cassé au gris anthracite. Les bardages en bois sont soit déjà grisés soit lasurés ou peints de même ton.
- Les toitures pourvues de panneaux solaires sont soit verdurisées, soit de ton gris foncé ; les autres toitures sont verdurisées.
- Les zones de recul sont plantées d'essences indigènes. Elles contribuent à l'agrément des façades, à souligner les entrées d'immeubles et les ouvertures paysagères des sentiers.
- Les jardinets à usage privé, situés au pied des immeubles, forment un ensemble cohérent. Les clôtures sont toujours verdurisées (soit haie d'essences indigènes de feuillus soit clôture métallique agrémentées de plantes grimpantes non invasives) et sont adaptées afin de ménager des vues sur le parc urbain tout en préservant l'intimité des espaces privés.

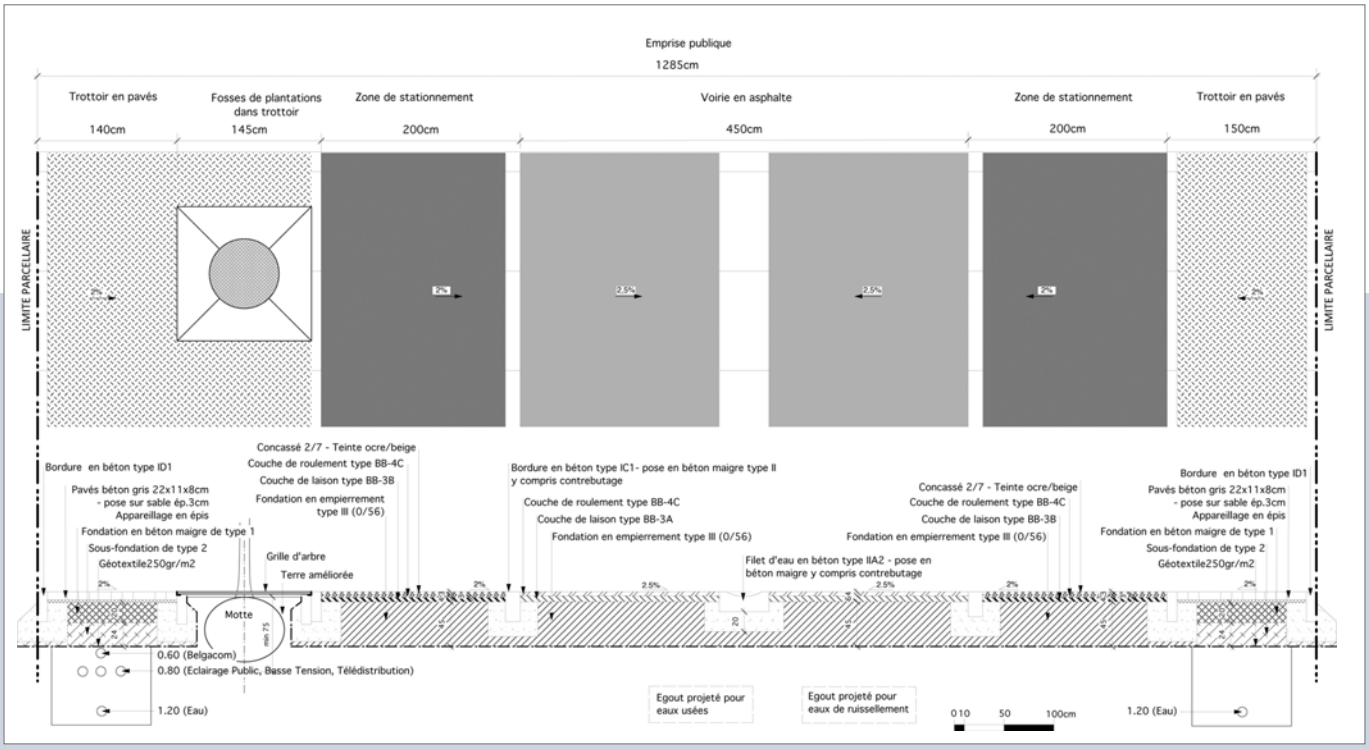
Étape 5
Dossier technique de la voirie

Un seul profil est présenté alors que le projet propose plusieurs types de voiries, de largeurs différentes, en double sens, en sens unique et des sentiers, réservés aux modes doux.

Le projet propose plusieurs types de voiries, de largeurs différentes.

- L'axe principal (est-ouest) permet de desservir l'ensemble du site. Il présente une certaine ampleur. Il est aménagé en double sens, avec du stationnement bilatéral et des trottoirs confortables. Son profil est asymétrique de façon à privilégier une verdurisation du côté sud. Des jardinets sont prévus en zone de recul et des arbres de première grandeur en trottoirs. Les circulations piétonnes sont continues et les traversées protégées.
- Les voiries secondaires, de type résidentiel, sont aménagées en sens unique limité (SUL) avec filet d'eau central. Elles sont en sens unique, avec du stationnement bilatéral et des trottoirs confortables. Elles sont conçues pour ménager des perspectives variées et inciter des comportements respectueux des usagers lents.
- Le réseau maillé de sentiers de promenade permet de connecter l'ensemble du quartier au parc urbain. Ces sentiers sont réservés aux modes doux, ils sillonnent l'ensemble du quartier.

Voirie secondaire aménagée en SUL



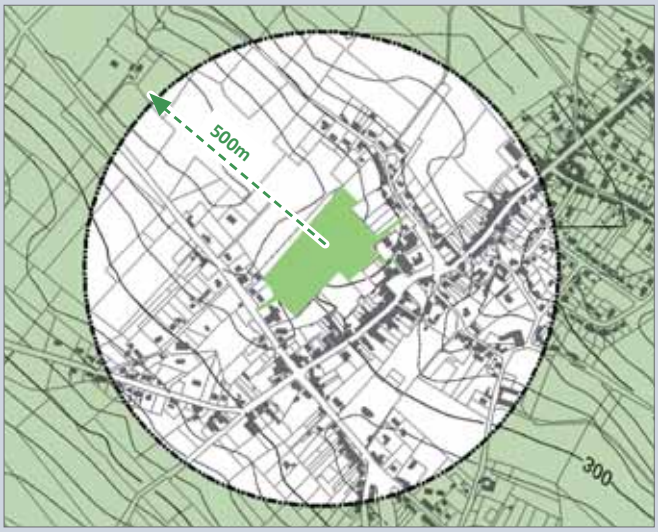
Étape 1
Analyse du contexte urbanistique et paysager

1. Analyse de la situation existante de fait

- Localisé au cœur du village, en intérieur d'îlot, en fond de parcelle.
- Le site est situé à quelques mètres de la place communale (150 mètres de l'église).
- Il est libre de toute construction et est mitoyen avec l'école communale.
- Le relief est marqué, en pente douce vers la place, au sud-ouest (soit une pente moyenne de 5 %).
- Il est couvert de prairies et bosquets et est bordé de grands jardins arborés au sud.
- Au nord-est, dans un creux, une petite zone humide est présente.
- À partir du terrain, un point de vue paysager se dégage sur le village et le clocher de l'église.
- Aucun équipement n'est disponible sur le site (ni route, ni réseau) mais des raccordements sont possibles au départ des rues adjacentes.

POPULATION DE L'ENTITÉ
4 800 habitants

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE EXISTANTE
20 logements/ha



Plan de localisation.

Vue aérienne.

Le RAVeL.

Habitat traditionnel.

Regroupement bâti autour de l'église.

Cour de l'école primaire et jardins périphériques.

Informations relatives à la zone d'influence

Les services et l'accessibilité

- Village-centre, le plus urbain de l'entité.
- La grande majorité des commerces de proximité, services et des équipements sont localisés aux alentours de la place communale.
- Le principal arrêt de TEC (une seule ligne) est situé sur la place communale.
- À la sortie du village, un RAVeL est aménagé.
- Cette localité rurale est située à 40 km d'une ville moyenne.
- Le réseau routier est de second ordre, l'autoroute se situe à 25 km.

La morphologie de l'habitat

- La structure villageoise est peu dense.
- À l'origine, un habitat développé selon une trame linéaire, associée à la voirie.
- Les implantations anciennes sont mitoyennes par groupes de deux ou trois, en ordre discontinu.
- La trame est de plus en plus lâche en s'éloignant du centre.
- Les nouveaux lotissements sont en rupture avec le caractère villageois.
- Les parcelles sont généralement grandes (8 ares dans le centre, plus de 20 ares en dehors).

L'affectation des constructions environnantes

- Les principales affectations environnantes sont l'habitat (maisons unifamiliales) et le commerce (+ professions libérales).
- Le village comprend quelques fermes, une église et une école primaire.

Le paysage

- La silhouette du village est masquée par les arbres des jardins, bosquets et vergers, seule l'église plus élevée indique clairement son emplacement.
- Outre les prés, la campagne proche présente des reliquats de haies bocagères, des arbres isolés, une alternance de prairies, bois et bosquets et un relief légèrement accidenté.
- Au nord, le paysage est constitué essentiellement de prairies, au sud, le village s'est étendu, le paysage est mixte de constructions, jardins et de vergers.
- Les terrains et lotissements périphériques présentent de vastes parcelles généreusement arborées.

La structure spatiale et son développement

- Village de sommet, étiré le long de la route, l'agglomération s'est développée le long d'un axe principal orienté nord-est/sud-ouest.
- Le village se marque par un regroupement bâti autour de l'église.
- Comme espace rural, à vocation paysagère, le lieu présente un potentiel de qualité.

Les caractéristiques de l'espace-rue

- La structure historique reste lisible dans le tissu (tracé voyer ancien).
- Quelques venelles tortueuses sont présentes.
- L'espace public participe à la richesse de l'ambiance villageoise.
- L'espace-rue est animé par la diversité des implantations et la végétation.
- Il est généreux, ouvert et il souligne le relief.
- Les abords des constructions traditionnelles participent à l'espace-rue.
- Les éléments de liaisons (murs de soutènement, talus, haies, ...) soulignent les dénivelés.

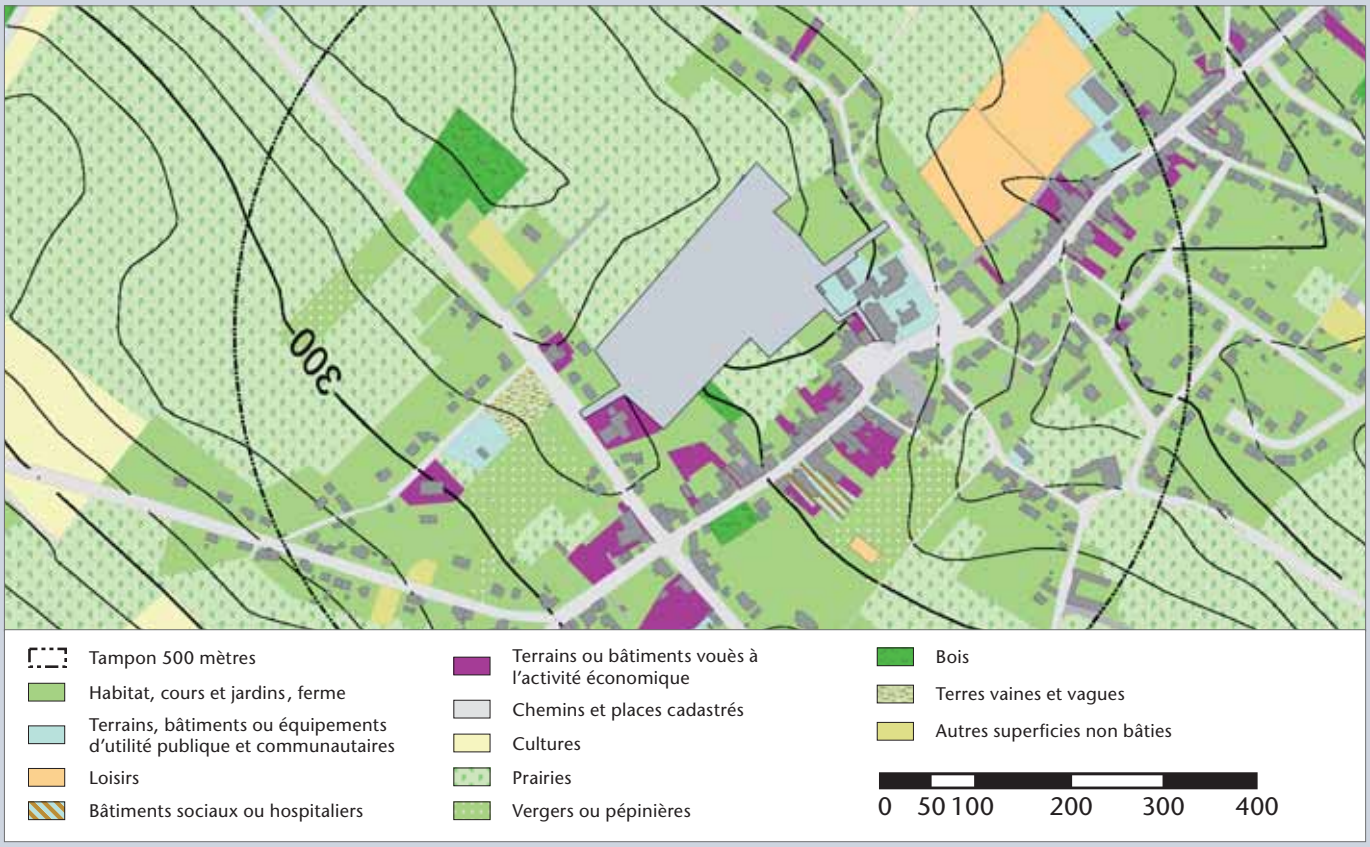
Diversité des implantations.

La typologie des bâtiments environnants

- Les bâtiments traditionnels sont jointifs ou isolés, avec recul et angles sur l'alignement.
- Les gabarits sont de +/- 6 à 8 m sous corniche et affichent généralement deux niveaux de baies.
- Le volume principal est généralement étiré, les volumes secondaires sont adossés.
- Le bâti est composé d'une alternance de grès et de calcaire, la brique est apparue plus récemment.
- L'habitat traditionnel présente un intérêt patrimonial (valeur d'ensemble).
- La production architecturale récente ignore généralement l'espace-rue, la typologie et le cadre paysager.

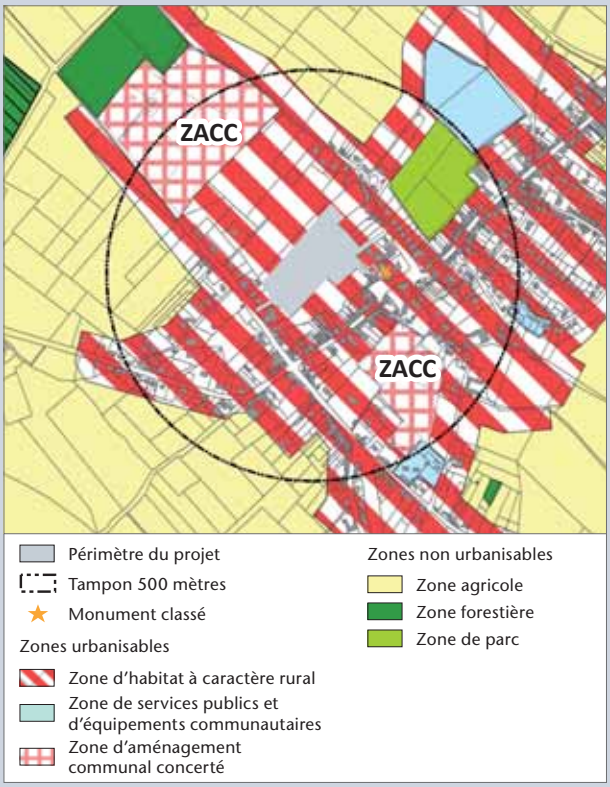
Bâtiments traditionnels jointifs.

Plan d'occupation du sol

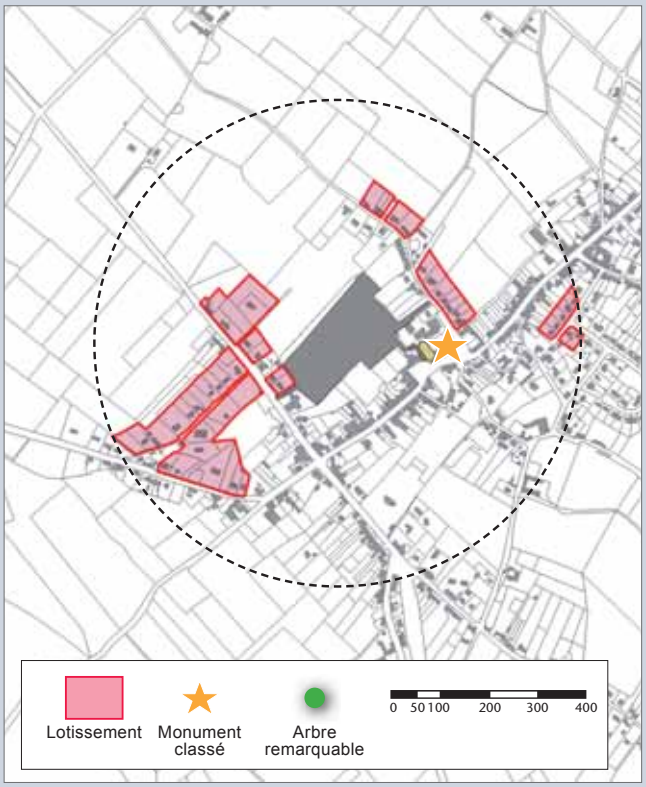


2. Analyse de la situation existante de droit

Plan de secteur



Situation juridique



Récapitulatif

Bornage	Mesurage réalisé, avec bornage contradictoire
Plan de secteur	Zone d'habitat à caractère rural
Permis de lotir ou d'urbanisation octroyés, mis en œuvre ou non, dans le périmètre environnant	Lotissements octroyés en périphérie du site
Statut juridique des voiries, chemins et sentiers vicinaux	Voiries communales
Monuments et sites classés, sites archéologiques, périmètres de protection de biens classés (sur ou à proximité du terrain)	Église, située à +/- 20 m
Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH)	Assainissement collectif non prioritaire
Programme communal de développement rural	Oui, pas d'action à cet endroit
Plan communal de développement de la nature	En cours
Plan d'ancrage communal	Oui
Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH)	Raccordement nécessaire

Ce qui ressort de l'analyse de la situation de droit

Site

- Le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural.
- Pas de lotissement sur le site mais en périphérie des lotissements non périmés qui sont en contradiction avec la morphologie du village.
- Bien que non inventoriés, il existe un potentiel d'arbres intéressant sur le site.
- Un assainissement autonome est à prévoir.

Contexte

- Le SSC est à l'étude, il propose une analyse de la structure paysagère et donne une orientation aux développements futurs. Des densités sont projetées.
- Un RCU est à l'étude, il précise le mode d'urbanisation futur.

3. Points forts/points faibles

Valoriser ou sauvegarder

- Une structure urbanistique cohérente, encore peu altérée.
- Un site situé en contre-haut de la rue principale.
- Une disponibilité foncière au cœur d'un village dont le rôle de centre reste à renforcer.
- Une offre de services minimale (commerces, école communale, équipement sportif).
- Une densité de logements adaptée à l'offre en services et au réseau de transports en commun.
- Un cadre de vie de qualité et des espaces-rues aux ambiances riches et diversifiées.
- Un bâti ancien homogène de grande valeur, quelques ensembles d'intérêt patrimonial.
- Un réseau de cheminements intérieurs et un RAVeL comme alternative à la voiture.
- Un cadre paysager et des éléments naturels intéressants.

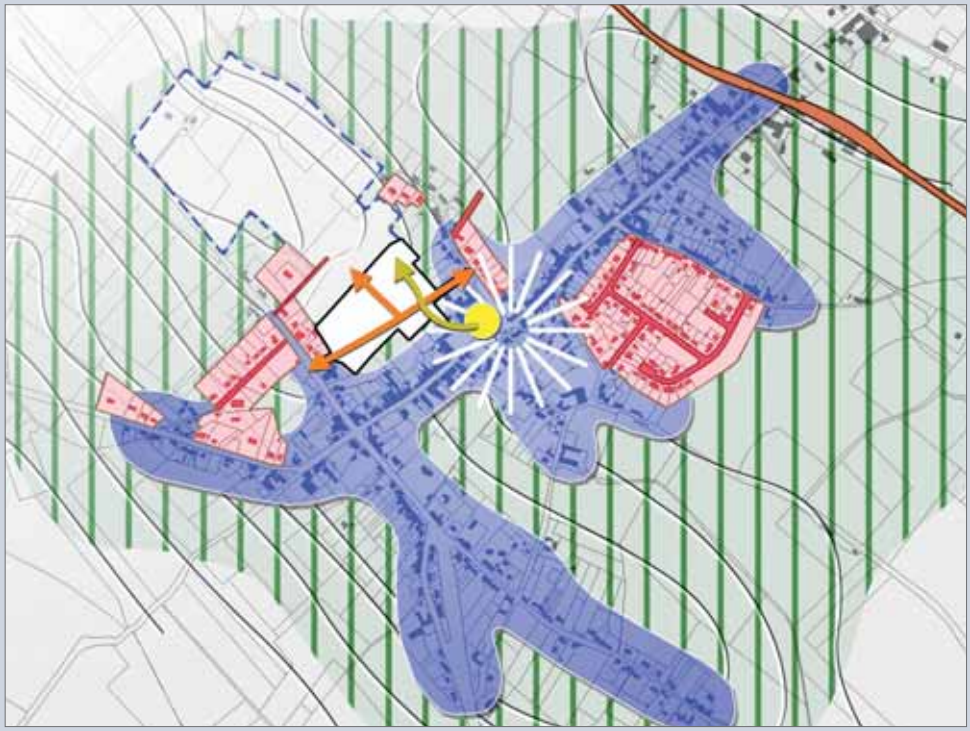
Corriger ou prendre en compte

- Un territoire au potentiel de développement relativement faible.
- Un éloignement des principaux pôles d'échanges et une mixité fonctionnelle restreinte.
- La nécessité d'augmenter et de diversifier l'offre en logements accessibles.
- Un risque de banalisation, de rupture avec le noyau bâti existant et de perte d'identité.
- Un réseau de transport en commun faible et des cheminements piétons non maillés.
- Un relief contraignant et une zone humide (au nord-est du site).

Espace-rue et ensemble traditionnel.

Lotissement en rupture avec le noyau ancien.

Diagnostic



Étape 2
Options d'aménagement

Périmètre d'étude
Périmètre d'intervention
3,5 ha

Zone résidentielle 2 ha

Densité minimale
23 logements/ha

Diversité des types de logements
+/- 20 maisons unifamiliales
+/- 26 appartements
(autour de la placette)

1. Périmètre et affectations

- Développer un programme complet, incluant une mixité sociale et fonctionnelle.
- Affectations : logement, espaces verts, équipement (école).
- Délimiter un périmètre incluant la zone humide, les bosquets et l'extension de l'équipement scolaire limitrophe.
- Maîtriser l'étalement au bénéfice d'une certaine intensification du village-centre.
- Conserver un équilibre entre espaces bâtis, équipements et espaces verts.
- Intensifier la structure homogène du noyau villageois en maîtrisant les densités.

Espaces publics
20 %

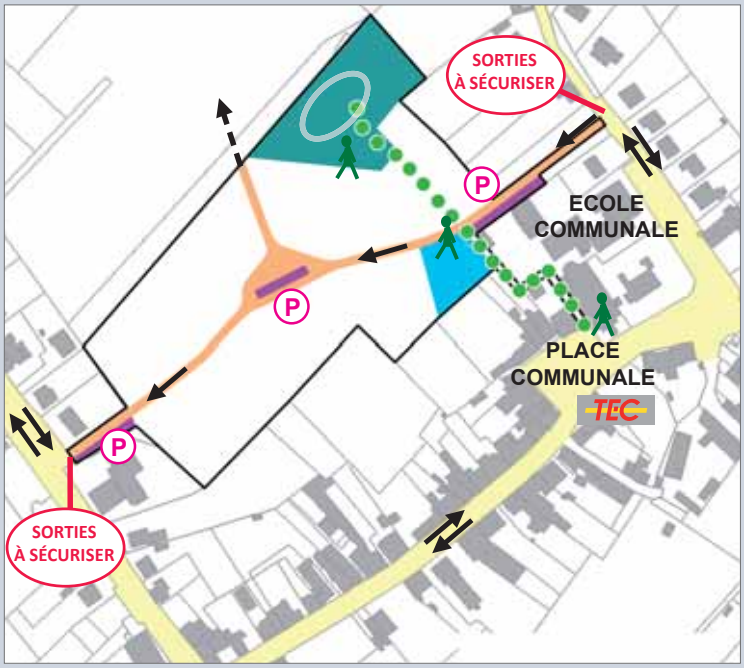
Logements
25 %

Equipements
5 %

Espaces verts
Privés 35 %
Publics 15 %

2. Transports

- Inscrire le nouveau quartier dans le maillage voyer existant.
- Ouvrir une voirie résidentielle arborée et sinueuse (20km/h), inscrite dans la topographie.
- Créer une liaison douce vers la place communale, l'école et les arrêts TEC ou la zone humide.
- Réserver des poches de stationnement collectif groupé.
- Anticiper l'extension de l'urbanisation vers le nord.

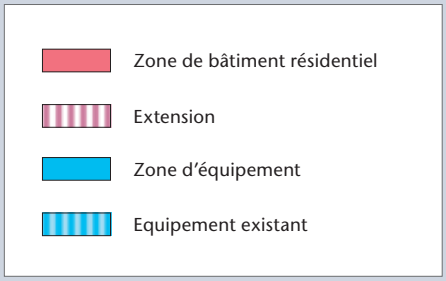


3. Paysage / 5. Espaces verts

- Consolider la structure paysagère existante avant urbanisation pour conserver les masses et sujets intéressants.
- Préserver le milieu et la biodiversité, amplifier les espaces naturels et les rendre accessibles à tous (collectif).
- Ancrer les implantations dans le relief existant pour maîtriser et adoucir la déclivité.
- Développer la végétation aussi bien dans l'espace privé (jardins et avant-cours) que public (zone humide, bosquets et la placette arborée).
- Ménager des ouvertures paysagères et créer des séquences variées.
- Créer un cadre convivial avec des avant-cours participants de l'espace-rue.
- Valoriser les potentiels écologiques (bosquets et zone humide).

4. Urbanisme / 6. Architecture

- Créer des îlots ouverts, avec un bâti semi-continu.
- Développer un quartier d'habitat diversifié (tailles variables, formes évolutives, équipement durable et contemporain, économie d'échelle, ...).
- Regrouper les bâtiments autour d'un espace collectif appropriable, calme et convivial.
- Rechercher une continuité de la forme bâtie, en accord avec la typo-morphologie locale.
- Implanter des constructions compactes en ordre semi-ouvert.
- Mettre en relation le bâti avec l'espace-rue.
- Varier la taille et l'orientation des parcelles et densifier autour d'un espace central.
- Ménager une alternance de regroupements bâtis, d'ouvertures paysagères et d'espaces collectifs généreux.



7. Économies d'énergie

- Adopter les préceptes du développement durable.
- Valoriser une orientation optimale, le rôle de la végétation et du relief.
- Contribuer à l'économie d'énergie par le regroupement des bâtiments.

8. Infrastructures et réseaux techniques

- Implanter les réseaux, les raccorder à l'existant.
- Limiter l'imperméabilisation du sol.
- Réserver la zone humide pour la récolte des eaux claires de l'urbanisation future au nord du site.

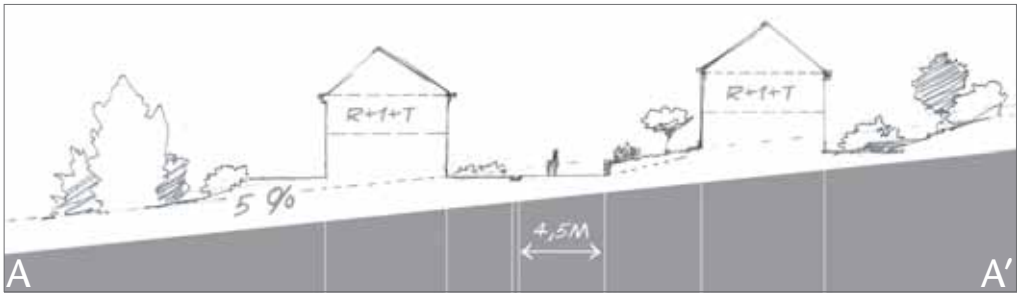
Étape 3
Option architecturale d'ensemble

1. Occupation projetée

- Le morcellement parcellaire est irrégulier et établi en référence au parcellaire traditionnel.
- Les volumes sont compacts, de gabarits de R+1+T et disposés en ordre semi-continu.
- Les types de logement sont diversifiés, de différentes tailles, unifamilial et collectif :
  - +/- 20 maisons unifamiliales ;
  - +/- 26 appartements (autour de la placette).
- Un habitat unifamilial en double ou simple mitoyenneté est proposé aux extrémités de la zone de bâtisse et un habitat collectif est proposé autour de la placette centrale.
- Dans le respect de la typo-morphologie locale, le bâti est en relation avec le relief et l'espace-rue.
- Les constructions sont implantées le long de l'axe voyer avec des reculs et avant-cours en référence aux espaces-rues du village.
- L'espace public est animé par ces avant-cours aménagées en jardinets ou courettes pavées, soulignées de murets.
- Le nouveau quartier s'inscrit dans le paysage, les teintes et matériaux sont homogènes.

Plan d'occupation projetée

Coupe



2. Plan masse

3. Vues en trois dimensions

Vue d'ambiance au sol

Maquette 3D

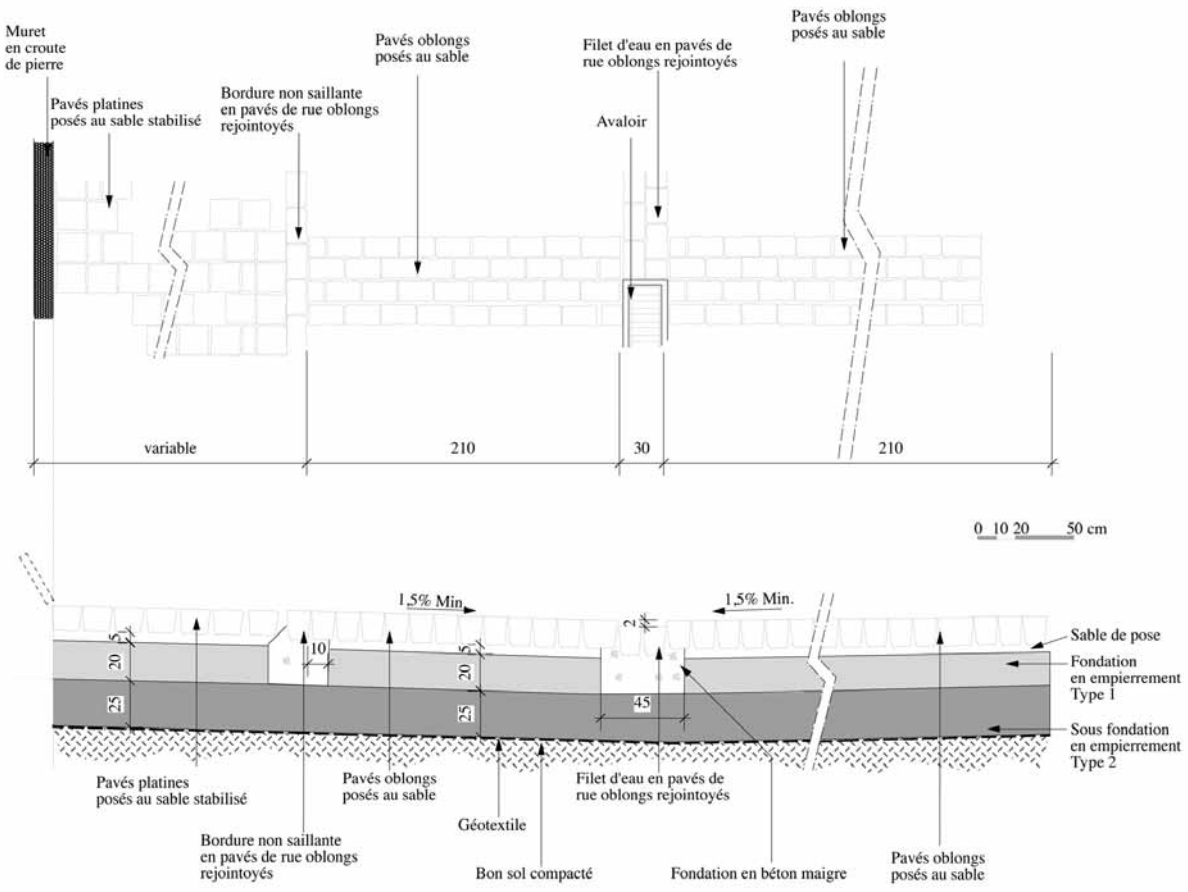
Étape 4
Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

- La mitoyenneté des deux côtés est à respecter. La mitoyenneté par le volume principal doit être privilégiée. Compte tenu de la disposition des volumes en ordre semi-continu, un espace latéral non bâti d'un seul côté sera toléré dans le cas de largeur de parcelle supérieure à 15 m. Il sera alors de minimum 4 m, mesure prise le long du front de bâtisse, de manière à pouvoir accueillir une construction annexe à terme.
- Les toitures de tous les volumes seront à deux versants de même longueur et de même pente (comprise entre 35 et 45 degrés). Le faîte est toujours orienté selon la longueur du bâtiment (la dimension la plus grande).
- La hiérarchie des volumes sera respectée, le gabarit des volumes secondaires et des annexes sera toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous corniche et sous faîte mais également la longueur et la profondeur du bâtiment.
- Le matériau de parement des élévations des volumes sera :
    - soit le grès ou le calcaire ;
    - soit une maçonnerie de bloc de teinte grise ou ocre/jaune ;
    - soit un enduit ou un badigeon de ton gris ou ocre/jaune ;
    - soit le bois non traité (grisé). Le matériau de parement des élévations des volumes secondaires et/ou annexe sera toujours de même tonalité et de même texture que celui du volume principal.
- La zone d'avant-cour est l'espace compris entre le front de bâtisse en recul et l'alignement. Cette zone sert de transition entre l'espace public (place, voirie, trottoir, …) et l'espace privé.
- Elle doit faire corps avec les caractéristiques de l'espace public. Elle se situe au même niveau. Dans tous les cas d'implantation (sur l'alignement ou en recul), cette zone est ouverte sur l'espace public. La propriété n'est donc clôturée que dans le prolongement du front bâti et jamais sur l'alignement lorsque le bâti est en recul.
- L'avant-cour sera soit herbeuse et/ou fleurie soit minérale avec un choix limité à deux matériaux différents : de teinte grise ou ocre.

Étape 5
Dossier technique de la voirie

L'ouverture d'une nouvelle voirie implique l'introduction conjointe d'un dossier technique relatif à ces travaux.

- La voirie de type résidentiel est aménagée en sens unique, légèrement sinueuse pour ménager des perspectives variées et inciter des comportements respectueux des usagers lents.
- Elle favorise l'intégration au relief et s'implante à mi-niveau, d'est en ouest, en soulignant les courbes du relief naturel. Elle se connecte au réseau existant et assure des déplacements aisés et sécurisés.
- Un sentier (nord-sud) longe l'école communale et relie le quartier à la place communale (TEC).
- L'espace-rue est agrémenté de plantations.
- Un espace de respiration, arboré, est aménagé en partie centrale.
- Trois élargissements stratégiques permettent d'insérer des zones de stationnement groupé, pour les visiteurs et les riverains (y compris pour l'école, accessible via le sentier créé).
- Aucun équipement technique ou impétrant ne sera installé en servitude sur le domaine privé des avant-cours. Les équipements sont disposés dans les trois élargissements.
- La mise en œuvre est unitaire de plain-pied et les revêtements sont percolants. Le mobilier public se compose de bancs et de luminaires disposés sur les trois élargissements.



INDEX

CIRCULAIRES

INDEX

(Hors chapitre relatif aux exemples)

abords	10, 14, 16, 38, 46, 47
accessibilité	6, 8, 14, 15, 18, 22, 24, 25, 26, 31, 34, 38
affectation	15, 24, 25, 40, 42
architecture	23, 27, 33
contexte urbanistique et paysager	10, 14, 28
densité	6, 8, 15, 19, 25, 26, 30, 34, 38
dossier technique de la voirie	10, 50, 51
économie d'énergie	23, 29, 34
espaces verts	19, 23, 30, 31, 33, 34, 35
infrastructures	17, 18, 23, 34, 35, 51
mobilité	8, 17, 18, 22, 25, 26, 31, 32, 34, 38, 53, 54
option architecturale d'ensemble	10, 14, 22, 23, 24, 25, 38, 39, 43, 46, 50
options d'aménagement	10, 14, 18, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 38, 40, 43, 46, 50
paysage	8, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 38, 39, 52
performance énergétique des bâtiments	25, 34
performance énergétique de l'urbanisation	22, 34
périmètre	17, 24, 38
réseaux techniques	23, 35
situation existante de droit	10, 14, 17
situation existante de fait	10, 14
transport	6, 8, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 28, 30, 31, 34, 38, 53
urbanisme	6, 7, 10, 17, 22, 23, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 43, 46, 50, 51

CIRCULAIRES

Lien vers la circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation du 3 juin 2010 :
http ://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/PagesDG/CWATUP/GEDactualise/GED/gedListeArbo.asp#pu

Lien vers la circulaire ministérielle relative aux charges d'urbanisme du 20 mai 2009 :
http ://wallex.wallonie.be/index.php?mod=voirdoc&script=wallex2&PAGEDYN=indexBelgiqueLex.html&MBID=2009205534

Wallonie