

Permis d'urbanisation Dossier à Lavaux



Plans et documents à annexer à la décision :

- Demandeur : [REDACTED]
- Objet de la demande : urbanisation d'un bien en vue de créer 6 lots destinés à l'urbanisation
- Situation : Lavaux à 6860 LEGLISE
- Date d'octroi : 28 mars 2024
- Nos réf. : PUR 2023/001

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

Novembre
2022

Province de Luxembourg – Commune de Leglise

Généralités

Le permis d'urbanisation accompagne la division et l'urbanisation des terrains en son périmètre dans le but d'y garantir une urbanisation harmonieuse et adaptée à son cadre.

Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné sont ici précisés. Ces objectifs décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

Conformément au droit actuellement en vigueur, les projets de mise en œuvre du permis d'urbanisation ne pourront en aucun cas compromettre ces objectifs, qu'ils soient en écart ou conforme aux indications.

10.6.1. Objectif 1 : Objectifs d'aménagement du territoire

(Favoriser la mixité sociale intergénérationnelle et proposer une offre en logements unifamiliaux)

Justification et orientation

L'urbanisation des terrains devra permettre la réalisation d'habitations unifamiliales sur des terrains privés.

L'urbanisation du site tiendra compte du contexte rural dont les nuisances habituelles sont bien connues. L'établissement de familles paraît à cet égard particulièrement adapté.

Appelées à vivre et évoluer avec leurs habitants, les constructions pourront également accueillir, à titre accessoire, des activités de profession indépendante. Dans ce cas, la compatibilité des activités exercées ainsi que la disposition des constructions et aménagements devront en tout temps rester compatibles avec les autres habitations existantes ou projetées au sein du périmètre d'urbanisation et à la condition de régler la problématique du stationnement.

Les immeubles à appartements seront interdits.

10.6.2. Objectif 2 : Objectifs d'urbanisme. Développer une structure de type isolé à semi-continue avec recours à la mitoyenneté et implantation favorisant l'exposition sud-est

Justification et orientation

Les constructions à établir dans le cadre du présent permis d'urbanisation seront de style classique en milieu rural, leur architecture restant en harmonie avec les constructions voisines et de l'entité.

Les constructions seront implantées en ordre isolé à semi-continue avec mitoyenneté obligatoire par les volumes principaux.

Les constructions et aménagements seront établis en lien avec la voirie, tout en observant un certain recul par rapport à celle-ci et préserver une certaine tranquillité des habitants.

Les zones arrière seront destinées aux cours et jardins. Elles pourront comporter les constructions et équipements qui leur seront nécessaires, sans toutefois connaître de réelles fonctions actives (résidentielles, professionnelles, ...). Ces zones seront majoritairement plantées, la plantation d'arbres y est privilégiée.

10.6.3. Objectif 3 : *Gérer de manière mesurée et parcimonieuse (objectif 1.3 du SSC)*

En dehors des pôles et points d'appui identifiés dans le projet de structure spatiale (SSC), il convient de mener une politique parcimonieuse de développement des réserves foncières. Il s'agit donc de programmer dans le temps la mise à disposition de ces terrains et d'y appliquer une densification raisonnée en adéquation avec le contexte démographique et urbanistique.

Justification et orientation

En adéquation entre la densité modérée du hameau de Lavaux et celle prévue au SSC (entre 3 à 7 logements par ha, soit des parcelles de 14 à 30 ares) une densité de 6 constructions est prévue.

10.6.4. Objectif 4 : *Anticiper les besoins démographiques, sociaux et énergétique (objectif 1.6 du SSC)*

Il convient de poursuivre et d'amplifier les initiatives publiques en matière de logements dans le but de créer une mixité sociale et générationnelle favorable à un développement harmonieux des villages. L'offre en logements devra également anticiper les besoins nouveaux qui se profilent (vieillesse de la population, famille monoparentale, diminution de la taille des ménages, ...) et viser à maintenir une pression foncière acceptable.

L'offre en logement nouvellement proposée devra intégrer les notions d'économie d'énergie, de mobilité alternative, d'écoaménagement... A long terme, il conviendra d'anticiper les changements sociologiques par rapport aux coûts d'acquisition et de rénovation liés aux nouvelles exigences énergétiques afin d'éviter la création de chancres.

Justification et orientation

Voir 10.6.1.

10.6.5. Objectif 5 : Gérer le stationnement prioritairement en site privé

Justification et orientation

De manière générale, le stationnement est actuellement géré en site propre. Le projet propose de respecter cette disposition par l'aménagement de cours ouvertes (zone de recul) permettant le stationnement des véhicules, motorisés ou non. Il sera autorisé en voirie mais de manière ponctuelle, exceptionnelle et complémentaire.

10.6.6. Objectif 6 : Intégrer urbanistiquement et paysagèrement les constructions dans le contexte local et les implanter en relation avec le relief existant

Justification et orientation

Vu le contexte bâti existant (constructions unifamiliales s'élevant sur deux niveaux), les volumes principaux respecteront des volumétries composées de deux niveaux et seront couverts par des toitures à versants.

Les volumes secondaires seront attenants au volume principal (ou reliés par un petit volume de liaison) et composés d'un seul niveau. Ils seront couverts par une toiture à versants, plate ou en appentis.

Pour une bonne intégration dans le relief, une différence de niveau de gouttière entre les façades avant et arrière sera encouragée (dans le respect de la proportion $3/5 - 2/5$, cf. profils) des longueurs des versants).

L'expression architecturale de l'ensemble des volumes ne pourra nuire à l'effet de compacité et d'unité recherché. Les façades seront constituées d'un agencement de baies exprimant un rythme principalement vertical.

La volonté est de confirmer le recours à des matériaux formant un paysage bâti, d'assurer l'homogénéisation des futures constructions et se caractériser par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Elévation, de ton blanc cassé de gris à gris moyen, de ton gris brun ;
- Toiture : gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versant, gris ou vert pour les toitures plates.

10.6.7. Objectif 7 : Assurer un assainissement autonome des eaux usées et gérer les eaux pluviales par la mise en place de dispositifs paysagers de tamponnement // Prendre en considération les contraintes environnementales lors de l'urbanisation (objectif 3.3 du SSC)

Justification et orientation

Le bien est repris en zone d'assainissement autonome au niveau du PASH.

Le système d'épuration (à préciser) et d'évacuation des eaux sera dans tous les cas prévus en fonction de la réglementation en vigueur au moment de la demande du permis d'urbanisme et conformément aux impositions des autorités communales.

L'ensemble des dispositions du Code de l'eau devra être respecté.

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

- Chaque construction devra disposer d'un système de tamponnement des eaux pluviales susceptible de recevoir toutes les eaux de pluie lors de forte intempérie ;
- Dans le but également de freiner ce ruissellement, tout revêtement de sol mis en œuvre devra être composé de matériaux drainants dans toutes les zones de cour ouverte, les zones de construction non bâtie et les accotements ;
- Les noues paysagères serviront également pour le tamponnement des eaux pluviales.

Permis d'urbanisation Dossier à Lavaux

CAHIER DES INDICATIONS DES MESURES DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS

Novembre
2022

Province de Luxembourg – Commune de Leglise

Plans et documents à annexer à la décision :

- Demandeur :
- Objet de la demande : urbanisation d'un bien en vue de créer 6 lots destinés à l'urbanisation
- Situation : Lavaux à 6860 LEGLISE
- Date d'octroi : 28 mars 2024
- Nos réf. : PUR 2023/00



4

Note préalable

Les indications générales sont applicables sur l'ensemble du périmètre d'urbanisation



10.7.1 Au réseau viaire

- Mobilité externe :

- Les accès aux différents lots depuis la rue Lavaux seront mutualisés entre deux constructions mitoyennes. S'il apparaît que cette mutualisation n'est pas possible ou souhaitable, un accès maximum par terrain sera autorisé, servant d'entrée et de sortie. L'accès aura une largeur clairement délimitée (Cf. plan d'occupation projetée) afin d'éviter le passage des véhicules en dehors de l'accès.

- Ce projet n'envisage aucune ouverture de voirie.

- Mobilité interne :

- La circulation motorisée sera limitée à la zone de recul entre les constructions et la voirie.

- Aucun passage ou stationnement de véhicule ne sera autorisé au-delà du plan de la façade avant du volume principal. Seuls les engins nécessaires à l'entretien de la zone de jardins y seront autorisés.

- Stationnements :

(Cf. plan d'occupation projetée (profils en travers / gabarits))

- Un emplacement de parcage sera obligatoirement aménagé en dehors de la voirie, en zone de recul (organisation du stationnement).

- L'accès garage s'exécutera en façade (volume principal et/ou secondaire) à rue dont l'accès se situera au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie avec une zone de creux et une pente d'ajustement montante vers les habitations (de 4% max.) (reprise au profil en travers correspondant à chaque lot).

- Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain naturel.

- L'entrée de garage devra être placée de telle manière que la voiture puisse rester en stationnement devant celle-ci sans déborder sur la rue (ou éventuel trottoir).

- En cas d'établissement de professions libérales, un nombre de places spécifique sera établi en fonction des besoins exprimés par une note justificative. Un minimum de deux emplacements sera demandé par cabinet de consultation ou de réception.

10.7.2 Aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement

• Connexions techniques :

- Les différents lots seront raccordés au réseau d'électricité, d'eau courante dans le respect des normes en vigueur. Le passage des impétrants dans le domaine privé s'opère en sous-sol.

• Eaux de pluie :

- Pour chaque lot, lors de la demande de permis d'urbanisme, les données concernant la gestion sur sites des eaux de ruissellement seront modifiées suivant la législation en vigueur.
- Les eaux drainées par les toitures pourront être rejetées dans le ruisseau ou le réseau hydrographique. Elles devront cependant transiter par une structure (bassin tampon ou autre) à usage exclusif de tampon hydraulique.

Considérant que l'analyse de l'imperméabilisation des sols et de l'impact sur l'inondabilité du site, de l'amont et de l'aval, doit prendre en compte l'ensemble des actes et travaux que les futurs propriétaires peuvent réaliser sans permis d'urbanisme préalable, à savoir la construction : d'une véranda de 40 m², d'un volume annexe de 40 m², d'un carport de 40 m², d'un abri de jardin de 20 m², d'une piscine de 75 m², de la couverture d'une terrasse située au niveau du sol de 40 m², d'une serre de jardin de 20 m² et d'un abri pour animaux de 20 m², soit près de 300 m² par parcelle ; surfaces auxquelles il faut ajouter celles prévues pour l'habitation (minimum 70 ou 100m² / cf. prescrit) ; que d'autre part, à ces superficies, il faut encore ajouter celles imperméabilisées générées par les accès aux différents volumes construits ; **que le volume tampon de rétention d'eau doit donc être, dès le départ, de minimum 10m³.**

Le volume tampon présentera un ajutage de « à calculer » l/s permettant une vidange complète. Le calcul sera basé sur les hypothèses de travail suivantes : Période de récurrence : 25ans ; débit de fuite admissible : 5 l/s/ha (contraintes définies par le Groupe de travail Bassin d'Orage).

Lien : Outil de dimensionnement d'une zone de rétention par la méthode rationnelle à destination des porteurs de projet :

<https://inondations.wallonie.be/home/urbanisme/citoyens/gerer-les-eaux-de-pluie-sur-mon-terrain.html>

- Afin de réduire la problématique de la consommation d'eau potable, chaque construction unifamiliale sera équipée d'une deuxième **citerne d'eau de pluie souterraine de minimum 5m³ (complétant le dispositif)**. La citerne sera dotée d'une pompe et les eaux récupérées seront utilisées prioritairement à des fins non alimentaires (WC, arrosage du jardin, système d'arrosage extérieur, lessive, ...). De plus l'utilisation d'appareils économiseurs d'eau sera privilégiée. Tous les pans de la toiture seront reliés à la citerne de récupération.

- La citerne sera obligatoirement réalisée et son implantation figurée dans toute demande de permis de bâtir à introduire.
- Aucune canalisation de récolte des eaux de ruissellement et des eaux épurées ne sera mise en place dans le cadre du présent projet d'urbanisation.
- La gestion du trop-plein des eaux de ruissellement se fera prioritairement par infiltration, selon une étude propre à chaque projet ou dirigé dans des fossés et des noues paysagères à aménager.
- Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.O. (utilisation de matériaux drainant, graviers, ...). L'utilisation de revêtement hydrocarboné sera exclue.
- La zone d'aléa d'inondation sera considérée comme zone non-aedificandi.

• Eaux usées :

Le permis d'urbanisation se situe dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique PASH « Semois - Chiers », en zone d'assainissement autonome. Zone gérée par l'AIVE.

- Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées seront donc traitées via un système d'épuration individuelle (SEI) agréé. Son trop-plein sera soit infiltré ou dirigé dans des fossés et des noues paysagères à aménager. Le trop-plein des noues sera dirigé vers le ruisseau existant au sud du projet.

Le SEI devra être installé en dehors de tout risque d'inondation et avec une sécurité en cas de dysfonctionnement empêchant les eaux usées non épurées d'aller au cours d'eau.

- Les dispositifs et équipements installés devront répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés aux endroits renseignés sur les plans des constructions. Le propriétaire du lot est responsable vis-à-vis des voisins, de la Commune ou de la Région wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation résultant d'un mauvais entretien ou à toutes autres causes.

• Gestion des déchets :

L'ensemble des déchets issus des constructions ou de l'utilisation de ces derniers seront évacués selon le dispositif de tri en vigueur sur le territoire communal.

• Locaux techniques et habitables – Hygiène :

- Chaque construction sera conforme aux normes relatives à la ventilation et aux performances énergétiques en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

- Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.
- Aucun W-C ne pourra être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.
- Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : évier, lavabos, au moins un W-C., éventuellement douche, salle de bain complète, etc ... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation, au réseau d'électricité existant.
- Les locaux et installations techniques éventuellement liés aux espaces de professions libérales seront intégrés aux volumes construits de manière à être le moins visibles depuis la voirie publique ou des parcelles voisines et ne pas entraîner de nuisance à leur égard.

10.7.3 Aux espaces publics et aux espaces verts

Vu la taille restreinte du dossier et la configuration des lieux, le développement d'un programme complet, incluant des espaces publics, espaces verts et équipements communautaires, une mixité sociale et fonctionnelle n'est pas envisagé.

10.7.4 Au parcellaire et aux affectations

• Périmètre d'urbanisation

- Le périmètre reprend l'ensemble de la propriété (trait discontinu avec mention : Périmètre PU) sur le plan d'occupation projetée.

• Densité :

- Vu que nous nous situons en périphérie du village, nous optons pour une densité de 6 constructions (volumes principaux) pour l'ensemble du projet (la densité prévue au SSC est comprise entre 3 à 7 logements par ha).

Périmètre d'étude	2hares 18a 30ca
Zone résidentielle	14ares 34ca
Densité minimale / maximale	6 constructions (volumes principaux) / projet
Diversité des types de logements	Habitations privées, unifamiliales, (intergénérationnelles)

Espaces publics	0,00%
Logements	6,56%
Équipements	0,00%
Espaces verts : privés / publics	93,43% / 0,00%

Le lot H, bien que situé en zone d'habitat à caractère rural (art. D.II. 25) sera considéré comme zone non-aedificandi (Z.n.a.)

Le Lot G, étant totalement repris en Zone agricole (Z.A.)

• Parcellaire :

- Les nouvelles limites parcellaires définies entre deux zones capables de construction distinctes devront se situer à minimum 3,50m de ces zones. Toutes les nouvelles limites parcellaires (lot) définies au sein d'une zone capable de construction seront perpendiculaires au front de bâtisse obligatoire (depuis l'alignement jusqu'à minimum 5m au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction).

• Zone de recul / Cour Ouverte (C.O.) (10.6)

Affectation. Cette zone située entre la façade de la construction et le bord du trottoir (voirie), qu'elle soit publique ou privée, devra rester exempte de tout obstacle avec une ouverture à la voirie. Cette zone sera aménagée pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garages(s) couverts et car-port(s) et le stationnement des véhicules. Le solde sera réservé aux pelouses ou jardinets et, éventuellement, à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles de petites dimensions.

- L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans doivent être strictement respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain.

- Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit au pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un gabarit/profil 6/4.

- Lors de l'exécution du permis d'urbanisme du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans du présent permis d'urbanisation.

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

Cette zone doit être aménagée en accès, pelouses ou jardinets. Y seront autorisés :

- a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles de petites dimensions ;
- b) des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots ($1/100\text{m}^2$) ; les arbustes ne dépassant pas 1,50m ;
- c) des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans du permis d'urbanisation ;
- d) des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales ; des allées aménagées ;
- e) des escaliers et des terrasses.
- f) les accès aux garages couverts, car-port(s), des emplacements de stationnement ;

NB : Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.O. (utilisation de matériaux drainant, graviers, ...).

Les matériaux de revêtement de sol correspondront aux partis admis ci-après :

- Les dalles de béton gazon ;
- Les revêtements en pavés de béton ou naturels (ton gris, gris-brun ou gris-beige) ;
- l'empierrement stabilisé du même ton.

NB : L'utilisation de revêtement hydrocarboné sera exclue.

- Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans du permis d'urbanisation.
- Les clôtures devront être établies suivant la législation en vigueur (Codt).
- L'ensemble des haies sera constitué au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant. Sa hauteur sera de 1,50m maximum et min. 1m.
- La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation de l'habitation.
- Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès, ...).

• Zone de bâtisse :

Affectation. Cette zone est destinée à recevoir la construction principale et/ou secondaire. Celle-ci est affectée à titre principal à l'habitation privée, unifamiliale, permanente.

- Une affectation partielle pouvant accueillir une activité artisanale, libérale ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du quartier, n'entravera jamais l'affectation principale et n'excédera pas 50 % des surfaces habitables de l'unité de logement.
- Les différentes fonctions sont clairement distinguées (verticalement ou horizontalement). En cas de cohabitation de fonctions dans un même bâtiment, l'activité professionnelle sera privilégiée au rez-de-chaussée ou dans un volume annexe qui lui est entièrement dédié.
- Les gîtes collectifs ainsi que toute activité engendrant une quelconque pollution (y compris une pollution sonore) sont interdits.
- Aucune surface ne sera destinée à de l'équipement communautaire.

Les volumes principaux sont établis soit :**Zone 10.1 : Zone capable de construction en ordre isolé (1 construction 4 façades)**

La superficie minimum de 100m² au sol pour les constructions isolées.

La largeur de construction est de 12m minimum au sol (mesurée parallèlement au faîtage du volume principal).

Zone 10.2 : Zone capable de construction en ordre jumelé (2 constructions 3 façades)

La superficie minimum de 70m² au sol pour les constructions jumelées.

La largeur de construction est de 10m minimum au sol (mesurée parallèlement au faîtage du volume principal).

La largeur de zone capable de construction à mettre à disposition de chaque lot sera de 12m minimum calculés sur le front de bâtisse obligatoire. La limite constituée au sein de la zone capable de construction sera la limite mitoyenne en rapport de laquelle les 2 futures constructions seront implantées. Les constructions seront implantées en mitoyenneté par les volumes principaux.

• Zone de Cours et Jardins (10.7)

Affectation. Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Le terrain non utilisé pour la construction ou pour le devant-de-porte sera aménagé en cours et jardins. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation ainsi que des haies destinées à fermer la zone.

NB : Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.J. (utilisation de matériaux drainant, graviers, ...).

L'éclairage extérieur des maisons sera adapté pour préserver une trame noire.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Y seront autorisés :

a) Abri de jardin

Le placement d'un seul abri et d'une seule serre dans le respect de la législation en vigueur est autorisé.

b) Piscine / pièces d'eau

L'aménagement d'une piscine et/ou d'une mare dans le respect de la législation en vigueur est autorisé.

c) Clôtures – Traitement des limites séparatives

La clôture des limites de parcelle est facultative sauf pour la limite entre la zone de cours et jardin et la zone agricole qui devra comprendre une clôture en barbelé sur la limite et une haie basse à simple rang. Cette dernière sera plantée à un mètre de la limite dans la zone de cours et jardin et sera à charge du titulaire du permis. Elle comprendra des essences locales en majorité entomophiles.

Les clôtures seront exécutées en haies vives et leur hauteur limitée à 1,50m maximum ou exécutées en treillis, fils et piquets de ton vert foncé.

d) Muret ou mur de soutènement

Les murs délimitant la zone de C.O. et la zone de C.J. repris au plan masse, profils ou au plan du permis d'urbanismes seront construits en pierres, en gabions, ou en briques. Ces murs seront limités à une hauteur de 1,80m maximum.

Tous dispositifs de clôture nécessaires à assurer l'intimité des terrasses (palissades, claustra, ...) sont réalisés en rapport avec le parement de la construction sur une hauteur maximum de 2m à partir de la terrasse.

e) Réservoirs

Les réservoirs à combustibles non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et sont à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

Ces réservoirs non enfouis devront être repris dans la demande de permis d'urbanisme.

• Zone Agricole (10.8)

Affectation. La zone agricole (art. D.II.36) est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle se compose essentiellement de prairies et champs. Il y a lieu de la conserver dans son état actuel. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Cette zone est considérée comme zone non-aedificandi.

La plantation de sapins de Noël est interdite.

10.7.5. A l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques

• Implantation :

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plans et les conditions générales suivantes :

- Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon ou distance perpendiculaire au faîtage) ne dépassera en aucun cas 12m.
- Les volumes principaux seront implantés en fonction des fronts de bâtisses obligatoires définis au plan d'occupation projetée du PU. Les 2/3 de la façade à rue du volume principal doit s'inscrire sur le front de bâtisse obligatoire. Ces 2/3 de la façade se calculent depuis la mitoyenneté à établir entre deux constructions. L'implantation d'une construction se réalisera sur la ou les limites internes définies au sein de chaque zone capable de construction.
- Sauf prescriptions particulières d'autorités compétentes, toute reconstruction après démolition reprendra le front de bâtisse du bâtiment remplacé.
- Le niveau du rez-de-chaussée sera défini en fonction de la pente d'ajustement reprise au profil en travers correspondant à chaque lot.
- Les bâtiments seront soit mitoyens sur un côté via le volume principal, soit isolés.
- L'ensemble des constructions (volumes principaux, secondaires) seront implantés dans la zone capable de construction.
- Les volumes secondaires et/ou les volumes annexes ne sont autorisés que s'ils forment un ensemble cohérent avec le volume principal et s'y articuleront. Une distance maximale de 5 mètres entre le volume principale et le volume secondaire distinct ou articulé, devra être respectée afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.
- La profondeur du volume secondaire ou annexe ne dépassera en aucun cas 7 mètres. La surface de ce volume secondaire sera limitée à max. 50% de la surface du logement principal.

Rem. : La profondeur du volume secondaire complètement vitré (murs en élévation et toiture, véranda) ne dépassera en aucun cas 4 mètres.

- Les aménagements complémentaires tels que les terrasses hors sol ne sont autorisés que dans la zone capable de construction.
- Les futures constructions (extensions) seront privilégiées dans la zone restée libre.
- Le solde du terrain non utilisé pour la construction sera aménagé selon l'affectation de la zone contigüe définie au plan d'occupation projetée et dans le respect du principe développé au plan masse.
- Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.

• Volumétrie :

- La qualité architecturale et la diversité d'aspect des futurs projets de construction devront être privilégiées.
- Les bâtiments présenteront une volumétrie simple, ramassé, sans loggias, auvents, renforcements, découpes surabondantes, décrochements gratuits ou saillies diverses non intégrées dans un volume à arêtes clairement définies. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetées. Ils permettront un ensoleillement et un éclairage naturel des locaux de vies.
- Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret, ...) ne pourra perturber la perception volumétrique unitaire du bâtiment.
- La hauteur apparente sous corniche/gouttière de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 5,50 mètres et au minimum de 4,50 mètres, hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade à rue (mur gouttereau). Hauteur comptée du niveau du devant-de-porte ouvert.
- La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire et/ou le volume annexe éventuel seront marqués par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faîtes et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire et/ou le volume annexe étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal. Les volumes secondaires présenteront maximum un seul niveau hors sol (corniche / acrotère max. 4,00m). Le niveau de l'acrotère de la toiture plate sera assimilé à celui d'une corniche.
- Interdiction de balcon ou terrasse dans les façades côté rue.

• Matériaux d'élévation :

- Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible.
- Les travaux d'entretien et confortatifs seront exécutés en utilisant les matériaux décrits et en se conformant aux couleurs prescrites dans ce présent document.
- Au maximum, deux matériaux ou deux tonalités du même matériau seront autorisés pour l'ensemble des élévations.
- Un échantillon des matériaux d'élévation (la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades) seront obligatoirement joints à la demande du permis d'urbanisme.

Il sera admis comme parement principal :

- En pierre du pays, en phyllades de schistes posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen). La pierre du pays pour rester apparente sera partiellement taillé et trié en vue d'assurer une maçonnerie homogène ;
 - Les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé de gris à gris moyen, de ton gris brun.
 - Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.
- Comme parement accessoire ou façade des volumes secondaires (parement complémentaire utilisé à concurrence de maximum 30%) :
- Bardages horizontaux en bois de ton gris-brun de la patine naturelle patine naturelle sobre et neutre s'accorde avec les tonalités locales ;
 - Bardage de ton anthracite tel que le zinc prépatiné, panneau composites lisses (Trespa) ;
 - L'ardoise naturelle ou artificielle identique à celle utilisée pour la toiture ;
 - Les parements vitrés pour les vérandas.

Remarques :

Le jeu de matériau ne peut nuire à l'unité de la perception volumétrique.

a) Les soubassements seront autorisés (réalisation d'une plinthe de protection du pied de mur contre les projections d'eau sur le sol), pour autant qu'ils restent discrets et n'excèdent pas une hauteur de 60cm. Ils pourront être réalisés avec de la pierre ;

- b) Ne seront pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parements décoratifs ;
- c) Le bardage réalisé avec les matériaux prescrits pour la couverture de la toiture (l'ardoise naturelle ou artificielle) sera uniquement autorisé pour les pignons et façades exposés aux intempéries ;
- d) Les murs de soutènement seront réalisés en matériaux identiques à ceux définis pour les murs en élévation ;
- e) Les seuils, linteau et encadrement de fenêtres ne seront pas considérés comme des matériaux d'élévation ;
- f) Les encadrements des baies ne sont pas obligatoires. Les baies pourront éventuellement être encadrées à l'aide de pierre naturelle pour les façades en pierre (idem chaînage d'angles).

• Toitures :

L'objectif étant de conserver cette unité des toitures selon une vue lointaine, l'homogénéité des couvertures implique une homogénéité de pente, de couleur et « texture » de la toiture.

- Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versant(s) droit(s) de même longueur, de même pente. La pente des versants de toiture sera comprise entre 33° et 38°. Le choix précis de cette pente se fera en fonction des pentes des constructions voisines ou mitoyennes.

Ils pourront également présenter une différence de gouttière entre les façades avant et arrière, dans le respect de la proportion (3/5 – 2/5, cf. profils) des longueurs des versants, et ce, pour une bonne intégration dans le relief.

- Les toitures plates seront interdites pour volumes principaux.
- Les volumes secondaires seront attenants au volume principal. Ils seront couverts par des toitures à double versants de même pente que le volume principal ou en appentis entièrement adossé au volume principale. Les toitures plates sont admises.

Suivant la tendance générale du bâti local, la couverture des toitures principales correspondra :

- à l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format (soit inférieur ou égal à 27/40) rectangulaire et de teinte dans la masse (de ton gris-bleu ardoise) ;
- Toiture : gris-bleu ardoise pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.
- Le faîtage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaires au faîtage du volume principal (à l'exclusion du lot F).

Les matériaux de couverture des toitures en pente correspondront :

- soit toiture complètement vitrée pour les vérandas ;
- soit l'ardoise naturelle ou artificielle identique à celle utilisée pour la toiture du volume principal ;

Les matériaux de couverture des toitures plates (V.S.) correspondront :

- soit une membrane d'étanchéité bitumineuse de ton gris anthracite (type «Derbigum», ou similaire) recouverte d'un tapis végétal de type intensif ou extensif ;
- soit une membrane d'étanchéité recouverte / lestée d'un gravier roulé de ton gris bleu, dalles minérales, etc... .

Le revêtement des toitures plates ne sera pas visible car caché par un acrotère.

Remarques :

- a) Les panneaux thermiques ou photovoltaïques présenteront une forme rectangulaire et seront de tonalité similaire à celle de la toiture. Les cadres métalliques claires et brillants seront proscrits. Ils seront placés en privilégiant une pente identique à la toiture sur laquelle ils seront placés et présenteront une surépaisseur maximale de 30 cm.
- b) Tout dispositif énergétique peut être réalisé en conformité aux dispositions légales en vigueur ;
- c) Les nouvelles prises de lumière en toiture se feront uniquement par des lucarnes rampantes (inscrites dans le plan de la toiture) à l'exclusion de tout autre système ;
- d) Les débordements des toitures sur les élévations seront interdits, ainsi que tout brisé de toiture, croupes faîtières, "coyaux",... .

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional et discrètes. Ils seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent. Les zingages seront obligatoirement en zinc prépatiné ton gris foncé, façonné en boudins d'arrêt et non en arêtières appliqués ;

- e) Les souches de cheminée ou les conduits en inox seront de même tonalité que la toiture.

Elles seront réduites en nombre et placées à proximité du faîtage.

Les cheminées en saillie sur les élévations seront proscrits.

• Baies et ouvertures :

- Les façades seront traitées en veillant à respecter la verticalité pour l'ensemble de l'élévation.
- Sa surface ne peut être supérieure à celle des parties pleines de l'élévation dans laquelle elle est établie.

- Les baies horizontales sont également tolérées sous forme de bandeaux horizontaux sous gouttière si la lecture de la verticalité de la façade reste la dominante principale.
- Le choix du matériau des châssis est libre mais doit être uniforme et assurer une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élévation et être en rapport avec les habitudes locales. Les menuiseries extérieures seront de tonalité naturelle si elles sont en bois ou dans une des tonalités suivantes : noir, gris moyen à foncé, brun foncé, brun moyen ou blanc.
- Les ferronneries et leurs accessoires seront traités de façon homogène et dans la même tonalité que les menuiseries ou en inox.

10.7.6. A la structure écologique, en ce compris les plantations

• PEB :

- L'isolation thermique globale et la ventilation des constructions seront au minimum conforme aux dispositions légales applicables, notamment dans le cadre des exigences PEB.
- Chaque construction devra optimiser la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie en respectant les principes suivants :
 - Contribuer à l'économie d'énergie par le regroupement des bâtiments, le recours à la mitoyenneté est obligatoire, est acquis de plein droit et assuré par les volumes principaux (sauf pour les constructions isolées possibles) ;
 - Niveau d'isolation élevé, et ce d'autant plus pour les constructions isolées ;
 - Adopter les préceptes du développement durable (géothermie, ventilation mécanique contrôlée, panneau solaires thermiques et photovoltaïques, ...)
- L'installation de suiveurs solaire est interdite.

• Plantations et clôtures :

- Les plantations sont privilégiées sur l'ensemble des espaces non bâtis.
- Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions (le rôle de la végétation et du relief), de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes. Conformément au Code wallon, le fait d'abattre des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisation est soumis à permis d'urbanisme préalable.
- Les haies existantes maintenues seront protégées lors des travaux.
- Les plantations ne formeront pas un rideau continu opaque et la végétation permettra toujours la transparence des perspectives.
- Les plantations seront constituées d'essences feuillues compatibles avec l'environnement, sans oublier les essences fruitières et mellifères et seront taillées et entretenues régulièrement.
- Il est recommandé de planter des espèces de tailles variées et sous implantation libre. Un recul de 2,00m est observé entre l'axe du tronc d'une nouvelle plantation d'arbres à haute tiges et les limites de parcelle. De manière générale, toute plantation tiendra compte et veillera à limiter au maximum son impact sur le voisinage, tant en termes de sécurité (chute

de branches, abattages, ...) que d'entretien (taille, chute des feuilles, bois mort, fruits, ...) et d'ombrage porté.

- Les clôtures tant à front de voirie que latéralement, sont exclusivement matérialisée par des haies d'essences régionales. Elles sont plantées dès la première période propice qui suit l'achèvement du gros-œuvre.

- Elles seront implantées :

- 1) en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte ;

- 2) sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du permis d'urbanisation, moyennant accord sur les essences du propriétaire du lot voisin concerné ;

- 3) Sur la limite mitoyenne séparant le lot considéré et une parcelle contiguë hors périmètre ou, en l'absence d'accord du propriétaire voisin concerné, à 50cm de cette limite.

- Aucune plantation hautes tiges à feuillage persistant ne sera acceptée si elle peut réduire les apports solaires des maisons voisines).

- L'introduction de plantes exotiques invasives telles que la Balsamine de l'Himalaya, la Renouée du Japon, la Berce du Caucase, le buddleia ou arbre à papillons, le cotoneaster couvre-sol, le robinier faux-acacia, le mahonia faux-houx, le prunier laurier-ceriser, les bambous, ... repris sur la liste noire établie par la plate-forme biodiversité de Belgique sont interdites dans les parcelles privées.

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

- Les dépôts de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs. L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonne de toutes sortes est strictement interdite.

- Modifications du relief du sol :

- Les constructions et l'aménagement de leurs abords seront conçues de manière à respecter au mieux le niveau naturel du terrain (l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie).

- Les remblais et déblais sont interdits (modifications du relief du sol limitées) ; seuls ceux repris aux plans seront autorisés, et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et/ou au domaine public.

- Le relief naturel du sol est maintenu à 2,00 mètres des limites de propriété.

- Les déblais issus des caves et fondations des constructions seront, de manière privilégiées, réutilisés sous forme paysagère sur le terrain ou par étalement.
- Les éventuelles terres de déblais (surplus) sont évacuées dans le respect de la législation en vigueur.

10.8 Schéma exprimant graphiquement les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme

10.9. Plans

L'option architecturale d'ensemble est définie au plan d'occupation projetée, aux profils ainsi qu'au prescrit rédigé ci-dessous. Le plan masse et les vues 3D tendent, quant à eux, à illustrer le propos.

10.9.1.1. Plan d'occupation projetée

Voir plan btmex BTMEX 23-048-1 C

10.9.1.2. Profils en travers / profil en long

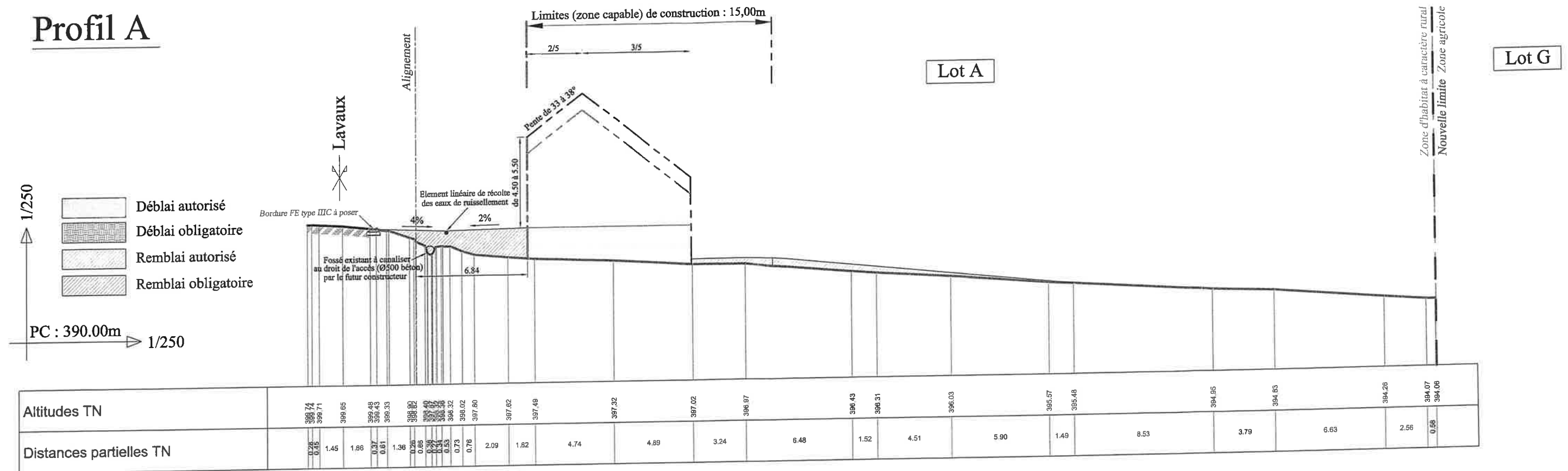
Voir plan BTMEX 23-048-4/-5/-6/-7 C

10.9.2. Plan masse

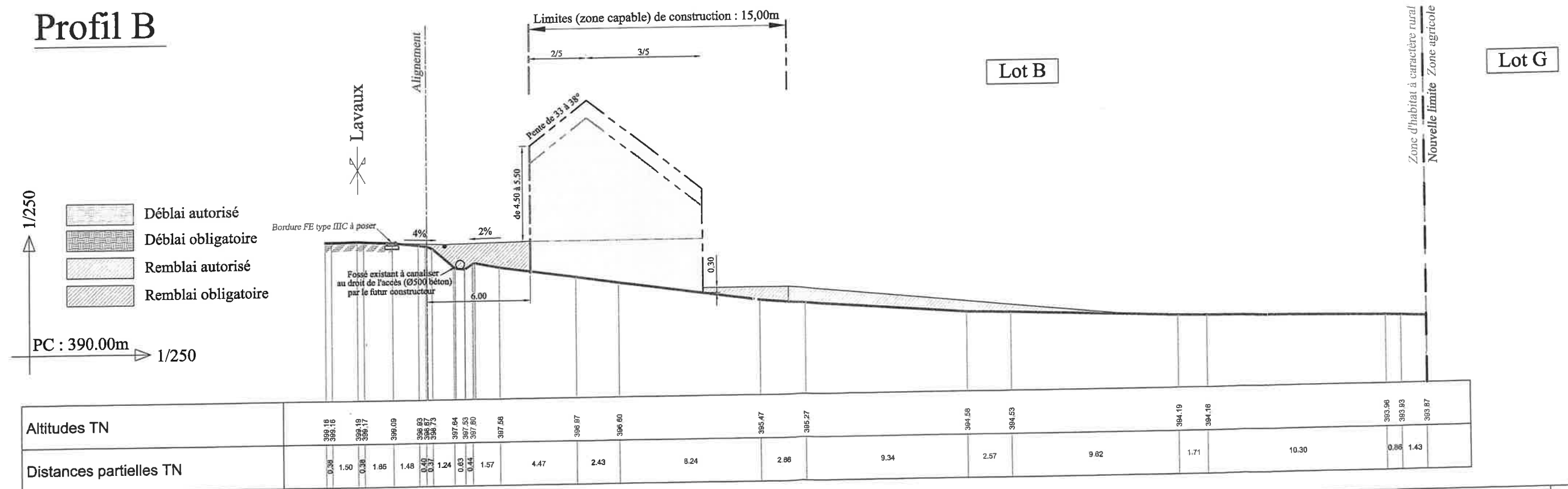
Voir plan BTMEX 23-048-2 C

10.9.3. Vues en trois dimensions (illustration)

Profil A



Profil B



PROFILS A-B
Echelle : 1/250ème

Plans et documents à annexer à la décision :

- Demandeur :
- Objet de la demande : urbanisation d'un bien en vue de créer 6 lots destinés à l'urbanisation
- Situation : Lavaux à 6860 LEGLISE
- Date d'octroi : 28 mars 2024
- Nos réf. : PUR 2023/001

Permis d'urbanisation

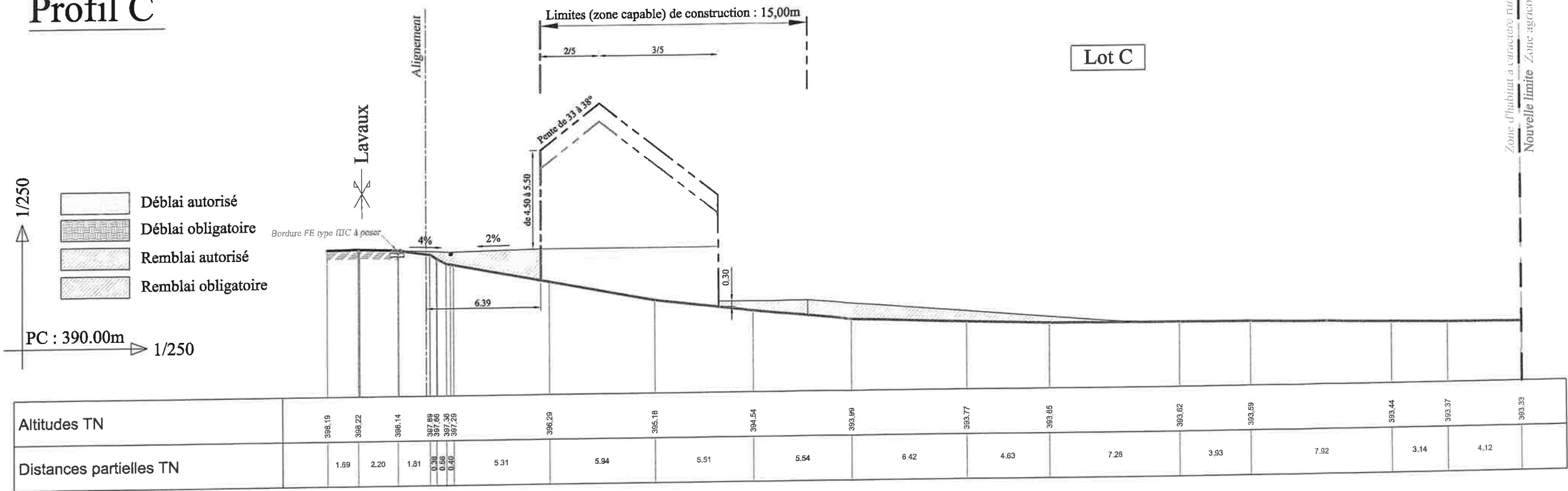
Dossier n° 1 à LAVAUX

Btmex 23-048-4 C

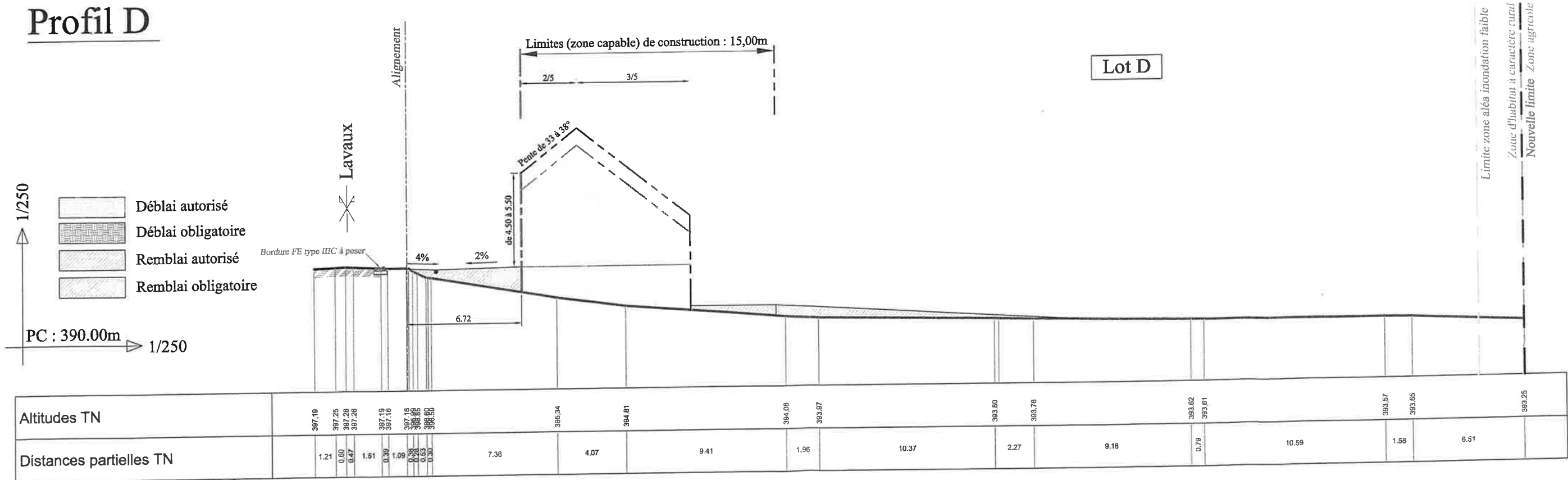
11-2022



Profil C



Profil D



PROFILS C-D
Echelle : 1/250ème

- Plans et documents à annexer à la décision :
- Demandeur : _____
- Objet de la demande : urbanisation d'un bien en vue de créer 6 lots destinés à l'urbanisation
- Situation : Lavaux à 6860 LEGLISE
 - Date d'octroi : 28 mars 2024
 - Nos réf. : PUR 2023/001

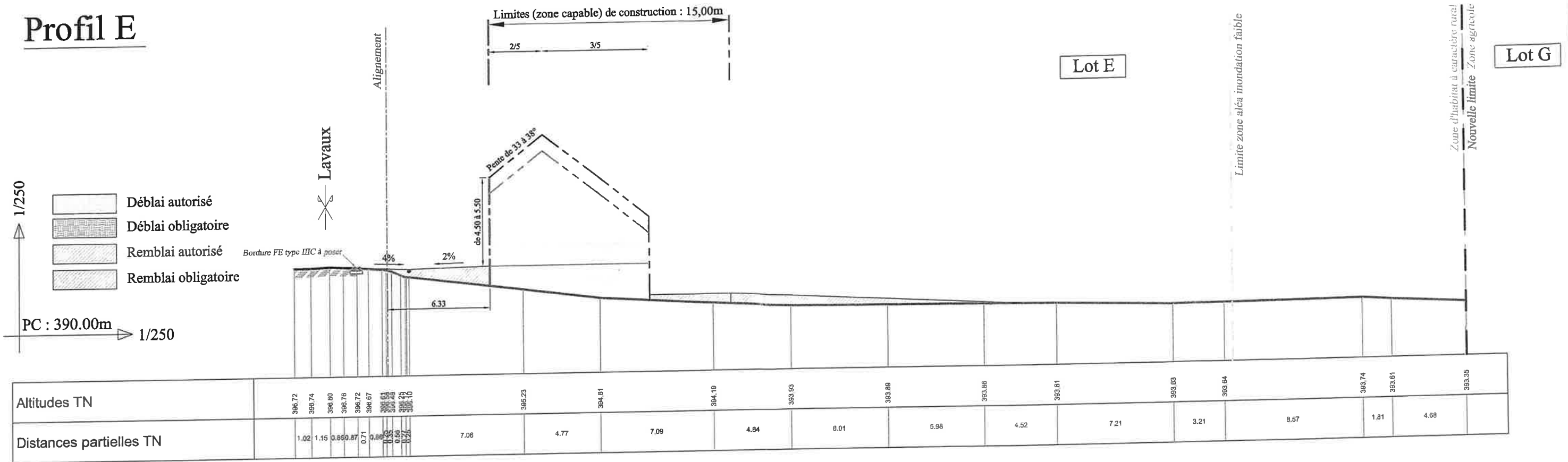
Permis d'urbanisation
Dossier _____ à LAVAUX

Btmex 23-048-5 C

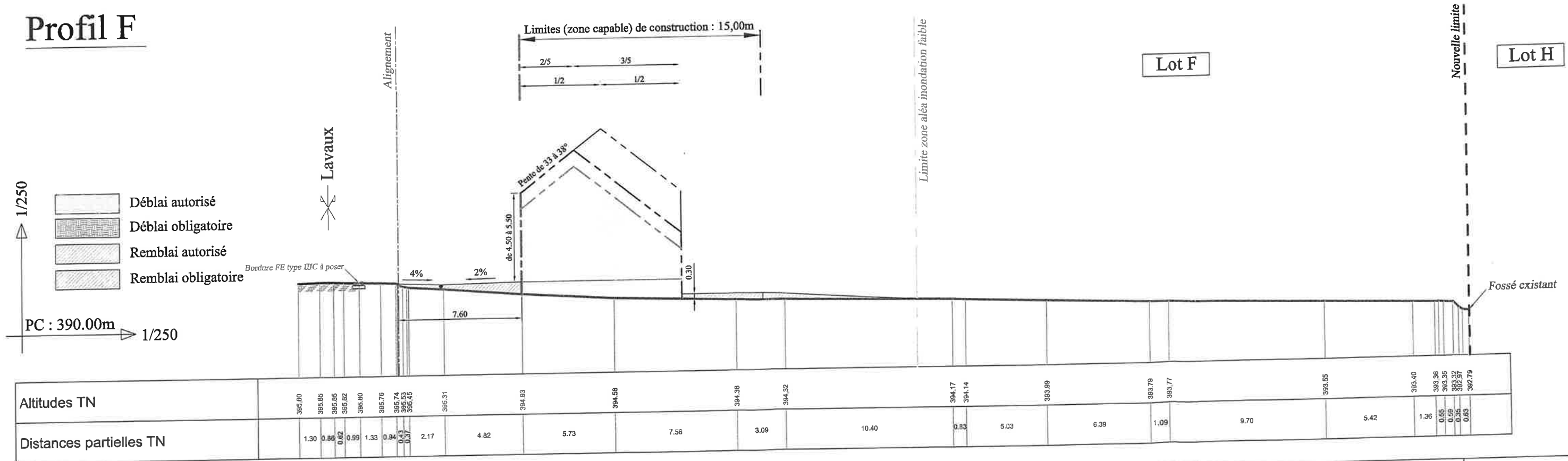
11-2022



Profil E



Profil F



- Plans et documents à annexer à la décision :
- Demandeur :
 - Objet de la demande : urbanisation d'un bien en vue de créer 6 lots destinés à l'urbanisation
 - Situation : Lavaux à 6860 LEGLISE
 - Date d'octroi : 28 mars 2024
 - Nos réf. : PUR 2023/001



Permis d'urbanisation
Dossier à LAVAUX

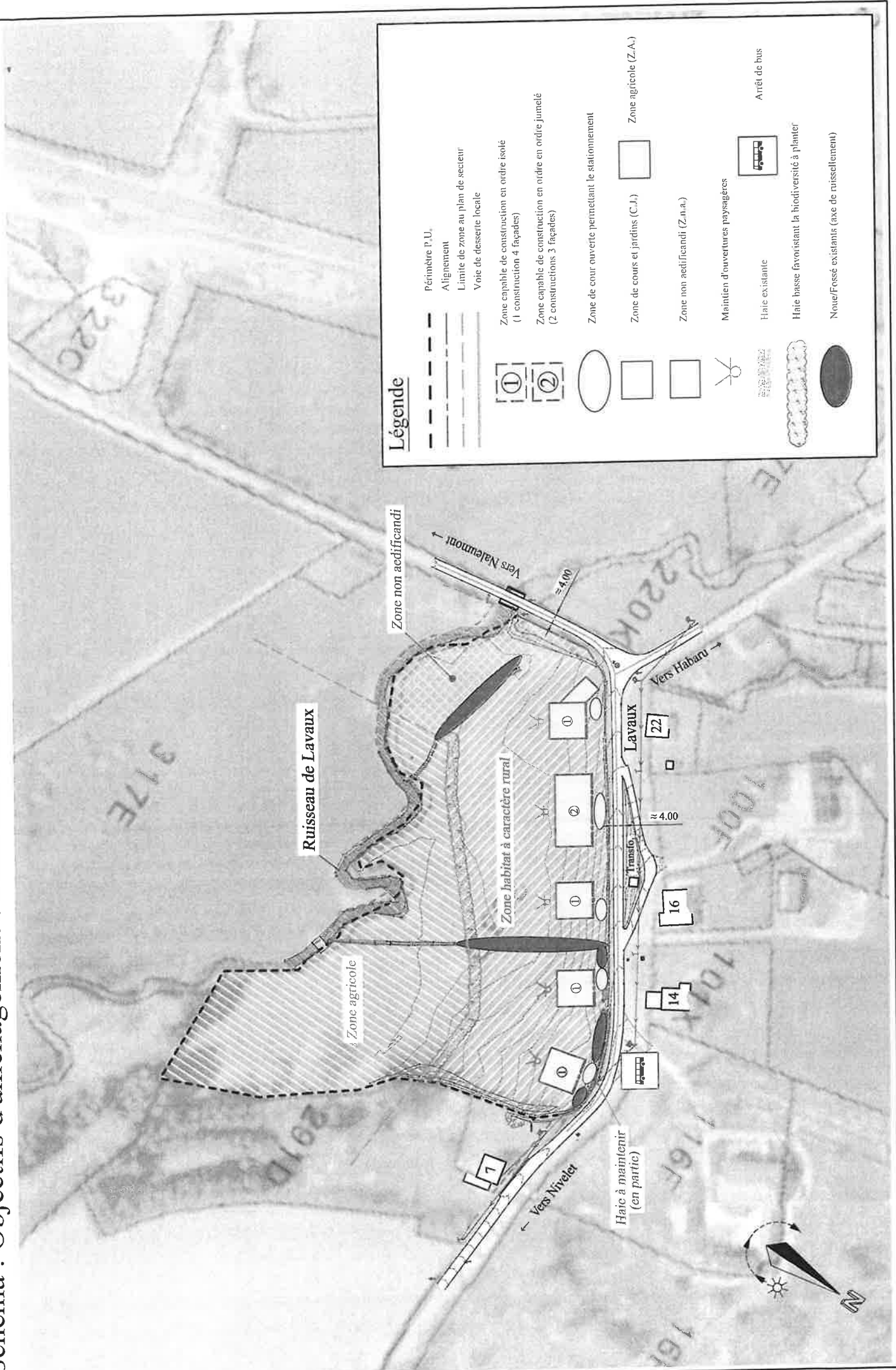
Btmex 23-048-6 C

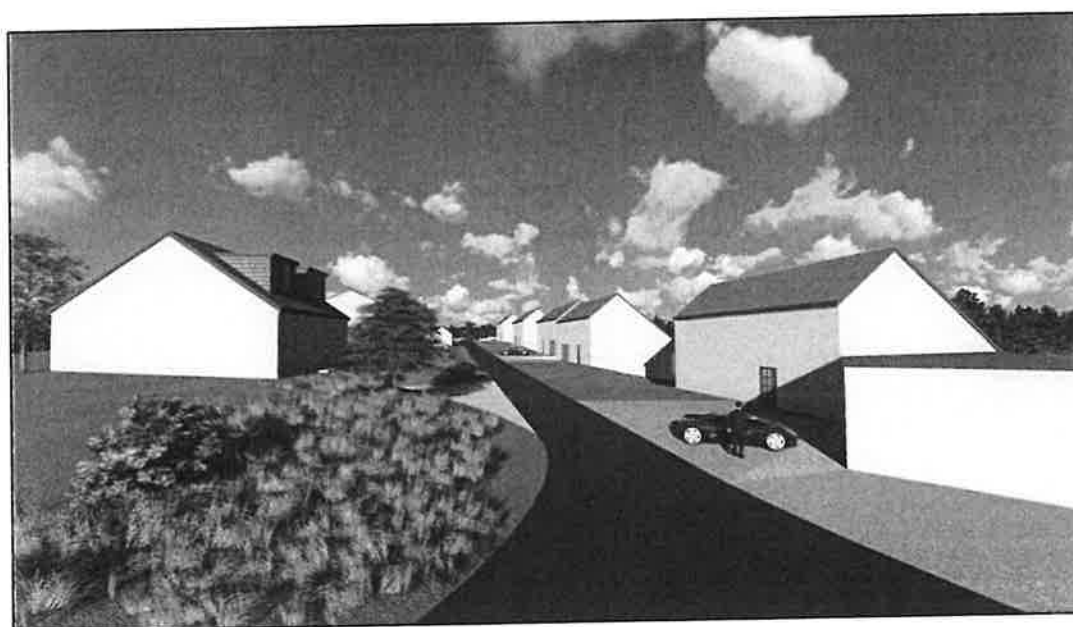
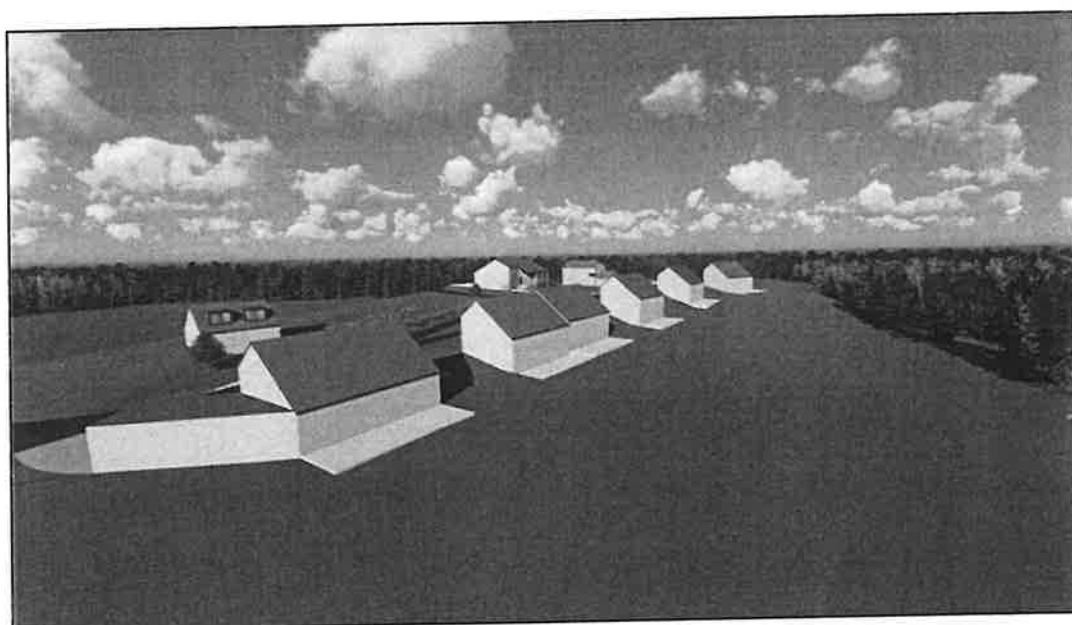
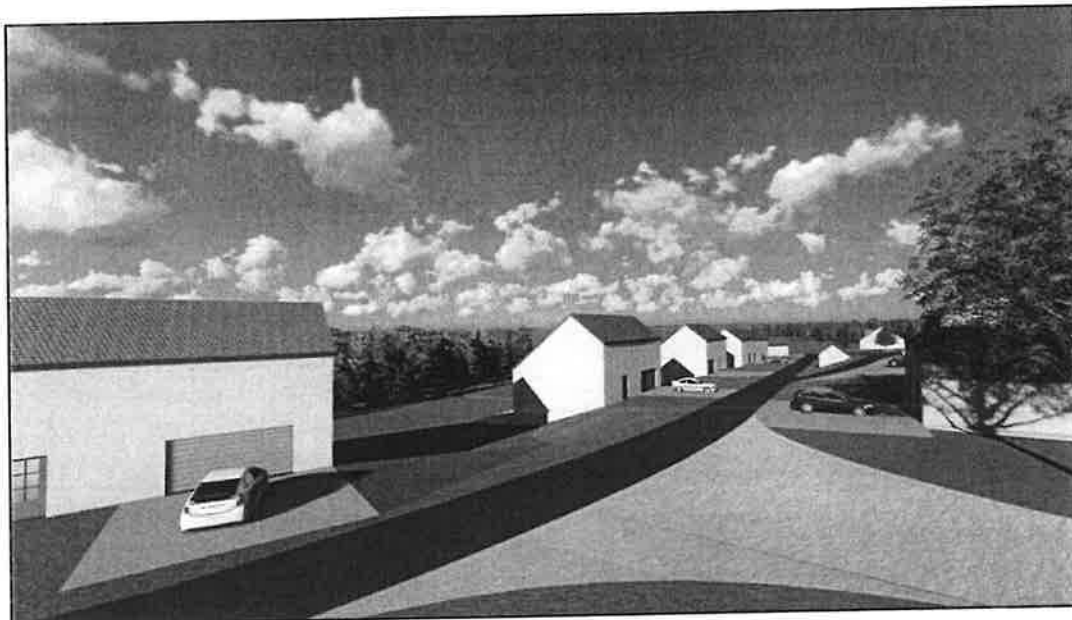
11-2022



PROFILS E-F
Echelle : 1/250ème

Schéma : Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme





Permis d'urbanisation
Dossier **LAVALAUX**

VUES 3D

11-2022



Profil G

Legend:

- Déblai autorisé
- Déblai obligatoire
- Remblai autorisé
- Remblai obligatoire

PC : 390.00m

Scale: 1/500

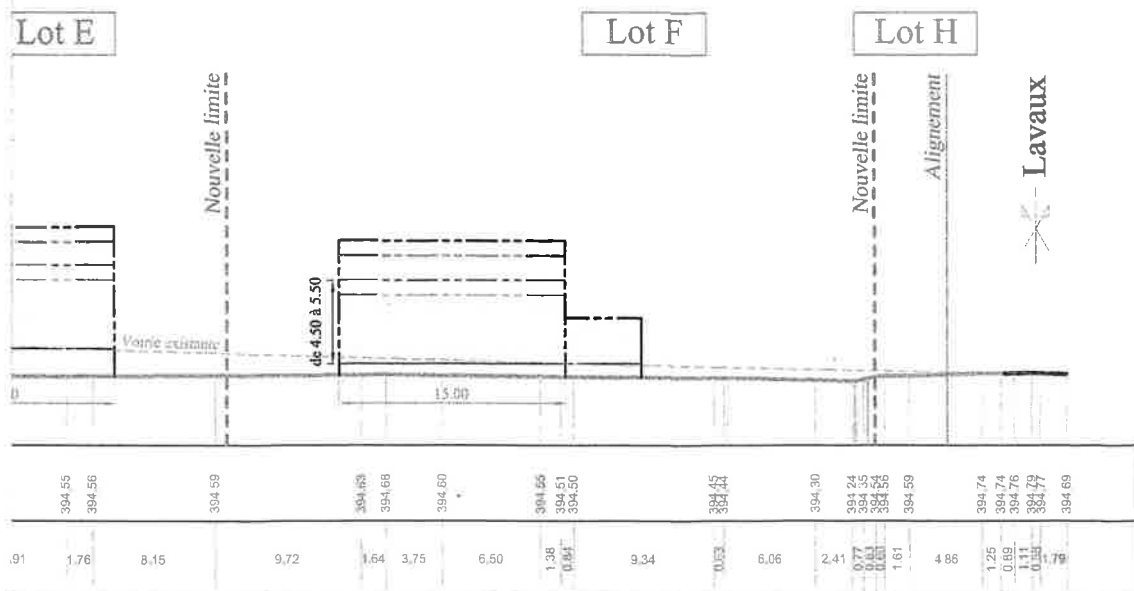
Key features and labels:

- Lavaux
- Alignement
- de 4.50 à 5.50
- Nouvelle limite
- Léger reprofilage obligatoire de manière à contrer le débordement de la noue
- Nouvelle limite
- Voirie existante
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite
- Lot A
- Lot B
- Lot C
- Lot D
- M M

Altitudes TN	395.74	395.75	395.68	395.59	395.51	395.38	395.32	395.19	395.49	395.19	397.68	397.62	397.55	397.22	395.98	395.79	396.65	396.68	396.69	395.44	395.07	395.78	395.52	395.40	395.04	395.14	395.15	394.99	394.99	394.97	394.84	394.73	394.73	394.66	394.70	394.58
Distances partielles TN	0.90	2.03	1.28	1.28	1.04	0.81	0.96	1.30	0.79	0.63	6.67	0.90	1.32	7.71	8.15	5.33	5.89	1.31	1.86	7.87	4.63	4.52	5.23	4.25	0.59	11.59	1.07	9.49	1.47	1.62	8.26	8.92	3.08	6.10	3.53	5.30

PROFIL G

Echelle : 1/500ème



Plans et documents à annexer à la décision :

- Demandeur : ...
 - Objet de la demande : urbanisation d'un bien en vue de créer 6 lots destinés à l'urbanisation
 - Situation : Lavaux à 6860 LEGLISE
 - Date d'octroi : 28 mars 2024
- Nos réf. : PUR 2023/001

Permis d'urbanisation
Dossier _____ à LAVAUX

Btmex 23-048-7 C

11-2022

