

3. Options d'aménagement

3.1 Orientation générale

Ce permis d'urbanisation s'inscrit dans la continuité du Rapport Urbanistique et Environnemental approuvé par le Gouvernement Wallon en 2012.

L'affectation principale du site est à la fois la résidence principale et la résidence secondaire notamment à vocation touristique.

En effet, d'une part le tourisme reste l'élément moteur de développement pour la Ville de La Roche, et d'autre part, ce site est l'un des rares encore disponible pour y développer de l'habitat.

La Ville doit donc, à travers un règlement à établir, prévoir un mélange judicieux entre les deux affectations proposées.

La partie centrale du site doit comprendre une zone de convivialité autour de laquelle peuvent également s'inscrire soit un petit immeuble à appartements, soit des gîtes de capacité moyenne, soit encore des petits commerces ou à destination de l'horéca.

3.2. Options relatives au périmètre

Le périmètre reprend l'ensemble de la propriété. Il est repris en bleu sur le plan d'occupation projetée (trait discontinu).

Toutefois la zone forestière est exclue. Au Nord-Ouest du chemin du Pafy, elle dispose d'un accès direct à ce chemin empierré. Dans la partie Est principalement à vocation agricole, deux accès doivent être prévus à travers la ZACC.

La partie située au Sud est également exclue car elle ne dispose pas actuellement d'un accès suffisant et équipé pour être urbanisée.

La limite du permis d'urbanisation est reprise en rouge (trait discontinu avec la mention PU).

3.3. Options relatives à l'économie d'énergie

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

- Mitoyenneté par les volumes principaux (sauf construction isolée).
- Compacité des bâtiments.
- Niveau d'isolation élevé, et ce d'autant plus pour les constructions de type « isolé ».

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

3.4. Options relatives à la mobilité et aux transports

Structuration des voiries

Le chemin du Pafy conserve son statut de voirie principale à l'échelle du quartier, permettant de rejoindre la route régionale 860 et le centre de La Roche. Il est donc maintenu en double sens. A la fin de la zone urbanisable, une aire de retournement doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules de service notamment (pompiers, camion poubelles...).

La place du Pafy doit être entièrement modifiée y compris les accès à la route régionale R860. Entre la place du Pafy et le site, plusieurs aires de croisement doivent également être aménagées.

Le chemin d'accès entre le chemin du Pafy et la zone à urbaniser garde son statut de voirie secondaire. Elle est maintenue en sens unique. Aucun aménagement supplémentaire n'est envisagé actuellement.

Les nouvelles voiries ont également un statut de voirie secondaire à destination du nouveau quartier, avec un aménagement comparable à celui de la voirie existante d'accès. Elles sont également prévues en sens unique.

Les autres voiries sont destinées à une desserte purement locale y compris les accès aux zones périphériques (forestières à vocation agricole à l'Est). Les aménagements peuvent être plus légers (empièrrement).

Déplacements lents

Les voiries sont partagées entre tous les usagers, sans obligation de réaliser des trottoirs (accotements stabilisés et empièrés).

Des liaisons lentes sont prévues à l'intérieur du site pour rejoindre facilement les voiries périphériques et la zone centrale.

A terme, le sentier de promenade est aménagé pour permettre la création d'une liaison lente sécurisée entre le site et le centre ville.

Stationnement

Les nouvelles voiries sont volontairement étroites, mais permettent le stationnement des véhicules dans l'accotement.

Chaque construction comprend toutefois au minimum deux emplacements de stationnement. Le stationnement est situé dans la zone de cour ouverte, dans l'enceinte des bâtiments, ou dans une zone spécifique réservée à cet effet ; Il n'est pas autorisé dans la zone de jardins.

Pour les constructions situées autour de la zone de convivialité, le stationnement est obligatoirement réalisé dans une zone spécifique le long de la nouvelle voirie.

3.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

Traitement des eaux usées et pluviales

La zone est reprise en assainissement collectif au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH). Les eaux usées sont donc acheminées vers le collecteur existant le long de l'Ourthe, relié à la station d'épuration de La Roche (11.500 EH).

Même si le réseau est unitaire le long du chemin du Pafy, l'égouttage de la zone est de type séparatif.

Les eaux usées sont acheminées vers ce réseau unitaire.

Pour les eaux pluviales, le R.U.E. prévoit la mise en place d'un bassin d'orage dans le cadre de l'aménagement de la place du Pafy.

Toutefois, afin de réduire la problématique du ruissellement le plus en amont possible, les eaux pluviales du site transitent par deux bassins d'orage paysagers.

Afin de réduire la problématique du ruissellement et la consommation d'eau potable, chaque construction unifamiliale est équipée d'une ou de deux citernes d'eau de pluie, avec volume tampon susceptible de recevoir toutes les eaux de pluie lors d'une forte intempérie.

Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés en fonction de la superficie des toitures des constructions.

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

Le trop plein des bassins d'orage, des citernes d'eau de pluie et les eaux pluviales des parcelles sont prioritairement infiltrées.

Dans le but de freiner ce ruissellement, tout revêtement de sol mis en œuvre doit être composé de matériaux drainants dans toutes les zones de cour ouverte, les zones de constructions non bâties, les jardins et les accotements.

Autres équipements

Les équipements sont développés à partir des réseaux existants dans l'environnement immédiat de la zone.

- *Electricité* : Les câbles électriques sont enterrés pour préserver l'environnement visuel au sein de la zone et deux nouvelles cabines électriques sont prévues.
- *Eau* : Le réseau de distribution d'eau est également étendu à partir du réseau existant.
- *Téléphone* : Le réseau est également étendu à partir du réseau existant.

3.6. Options relatives au paysage et aux espaces verts

3.6.1. Options relatives au paysage

Plusieurs éléments doivent renforcer la qualité paysagère du nouveau quartier :

- Implantation des voiries et des constructions respectant les lignes de force du paysage, en fonction des courbes de niveaux.
- Modifications du relief du sol limitées principalement aux zones de cour ouverte et aux zones de construction.
- Structuration dynamique de l'espace-rue, notamment par des implantations variées, l'imposition de fronts de bâtisse et d'angles obligatoires, la mise en place de volumes principaux et secondaires perpendiculaires à l'alignement.
- Respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles, notamment dans le choix des matériaux, mais surtout des tonalités.
- Implantation de volumes secondaires obligatoires sur l'alignement pour la gestion du relief.
- Afin de diminuer les incidences des vis-à-vis (partie Sud), traitement des façades arrières avec la même qualité que les façades avants.
- Obligation de versants asymétriques pour les terrains les plus pentus, afin de diminuer la hauteur sous gouttière de la façade arrière.
- Plantation par des essences feuillues locales.
- Enfouissement des lignes électriques.

3.6.2. Options relatives aux espaces verts

Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace. Les espaces non bâtis (jardins) sont donc obligatoirement végétalisés.

Elles doivent également favoriser une meilleure biodiversité par le recours à des essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières et mellifères.

Le futur quartier doit avoir un caractère vert. Pour ce faire, plusieurs dispositions sont rendues obligatoires :

- Les voiries sont accompagnées de plantations d'arbres, mais en retrait de l'alignement pour assurer un accotement suffisant (faible largeur de l'assiette totale).
- Les zones de jardins sont également arborées. Elles doivent comprendre au minimum un arbre fruitier par lot créé, et des haies sont plantées le long des limites parcellaires.
- Le long des limites Sud et Est, une haie favorisant la biodiversité (mélange de plusieurs essences...) doit être plantée.
- Les liaisons lentes longeant les zones de jardins sont impérativement bordées de haies vives.
- La zone de convivialité doit comprendre une part significative de plantations (arbres et haies).
- Les aires de stationnement sont également plantées d'arbres et de haies.

3.7. Options relatives à l'urbanisme

3.7.1. Affectation générale et densité

L'affectation principale donnée au bien est l'habitat adapté au cadre rural intégrant également la vocation touristique. Conformément au Schéma de Structure Communal, un petit immeuble à appartements est autorisé autour d'une zone de convivialité.

Vu la densité générale assez faible du quartier (5 à 8 log / ha), les dispositions retenues dans le cadre du Schéma de structure (entre 15 et 20 logements / ha), la densité préconisée dans le cadre du R.U.E. (15 logements / ha), une densité nette¹ comprise entre 12 et 14 logements à l'hectare est prévue.

Cette densité ne tient pas compte du développement éventuel de logements intergénérationnels (voir point 4, plan d'occupation projetée).

3.8. Options relatives à l'architecture

3.8.1. Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples (exemple du bâti ancien pour le volume principal, avec une base rectangulaire sans débordements, retraits et artifices architecturaux contraires à leur compacité).

Ils respectent des volumétries composées de deux niveaux et sont couverts par des toitures à versants afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.

Toutefois, les constructions composées d'un seul niveau et les toitures plates sont autorisées pour les constructions implantées au Nord-Ouest du chemin du Pafy. Les toitures plates sont également autorisées pour les dernières constructions au Nord Est du chemin du Pafy (après la deuxième voirie secondaire à réaliser).

La hiérarchie entre le volume principal et les volumes secondaires éventuels est marquée par une différence de hauteur sensible, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.

Les volumes secondaires sont attenants au volume principal (ou reliés par un petit volume de liaison). Ils sont couverts par des toitures à versants, en appentis ou plates. Ils sont en nombre réduit (maximum deux) et leur expression architecturale ne peut nuire à la recherche de compacité, de simplicité et d'unité d'ensemble recherchée.

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

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

Pour les terrains les plus pentus, les pièces de jour sont obligatoirement implantées en relation directe avec la zone de jardins, au niveau repris sur les profils, pris au droit de la façade arrière.

3.8.2. Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et avec une **tonalité** en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Elévation** : gris moyen et gris brun pour la perception de l'ensemble.
- Toiture : gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants, gris anthracite, gris moyen ou végétalisée pour les toitures plates (sauf véranda). Les toitures plates des volumes principaux sont obligatoirement végétalisées.

** La tonalité gris anthracite est autorisée pour les bardages (façade exposée à la pluie).

Afin d'éviter une trop grande disparité, une même tonalité des façades est obligatoire pour la façade avant de l'ensemble de la zone de construction (pour le volume principal).

Dressé à Bertrix, le 26 août 2016



Pour IMPACT, Dominique PAJOT