

1. CONTEXTE

La tendance à l'étirement en périphérie des villages (habitat linéaire), amorcée par la structure du Plan de secteur, conduit à une banalisation de l'espace-rue* et à une fermeture systématique du paysage.

Les petits lotissements privés ou les grandes structures communales (proposées notamment dans les ZACC*) peuvent participer à la banalisation des espaces si les prescriptions urbanistiques ne prennent en compte ni le contexte bâti, ni le contexte naturel et paysager du site. Aujourd'hui, la pression urbanistique sur le territoire requière une recherche constante d'espaces à bâtir de plus en plus rares, d'où un besoin de plus en plus pressant d'aménager les Zones d'Aménagement Communal Concerté (ZACC*).



2. ENJEU PAYSAGER

Le dialogue entre le bâti et les espaces agricoles dans son contexte paysager doit être préservé et valorisé par la création ou le maintien d'ouvertures franches dans le bâti vers le paysage. Pour ce faire, il faut penser à une utilisation rationnelle et moins individualiste de l'espace, c'est-à-dire principalement éviter la construction au milieu d'une parcelle et masquée par une haute clôture. Une recherche architecturale plus affirmée enrichira également ce dialogue.

3. PRINCIPES

Les principes essentiels pour une plus grande maîtrise de la réalisation d'un lotissement et d'une structure groupée sont :

- Une connaissance de la structure villageoise
- Une connaissance du contexte paysager (lignes de force*, patrimoine bâti et naturel)
- Une connaissance approfondie du site et de la configuration du terrain

Le dossier de permis d'urbanisation devrait se présenter comme suit :

- Les plans de lotissement doivent être complets et détaillés. Une note complémentaire relative à la place du lotissement dans la structure villageoise doit accompagner le dossier : présentation claire et précise du site et de son contexte bâti et paysager et des principes d'intégration clairement énoncés qui en découlent.
- Eviter d'ajouter des prescriptions architecturales ou urbanistiques trop contraignantes et ceci afin d'éviter un surcroît de demandes de dérogation.
- Outre la gestion des dossiers de permis d'urbanisme consécutifs, un contrôle de bonne réalisation doit être exercé à court et à moyen terme.

Et également pour le permis d'habitat groupé :

- Prendre en compte les espaces publics de qualité et la mobilité en liaison cohérente avec le ou les quartiers voisins.
- Le choix d'un bon concepteur ayant reçu une formation adéquate lui permettant de gérer tous les aspects urbanistiques et paysagers est essentiel.

4. RECOMMANDATIONS

- Maîtrise de la composition urbanistique par un examen approfondi du site, recherche des meilleurs endroits d'implantation des bâtiments et du tracé des voiries éventuelles et valorisation des caractéristiques du terrain en fonction des éléments suivants :
 - Les sens des pentes et accidents de terrain.
 - L'orientation par rapport aux vues et à l'ensoleillement.
 - Les écoulements naturels et les raccordements.
 - La qualité du sol.
 - La végétation existante : arbres et haies à préserver ou à valoriser comme ligne de force du terrain.
 - Le concepteur doit prévoir les clôtures aux limites latérales et arrière du lotissement (haies vives d'essences locales*).

Pour les lotissements et structures groupées de grande dimension (avec création de voirie)

- Composition comme extension continue du village par un tracé des voiries en fonction des éléments suivants :
 - la hiérarchisation des cheminements existants : circulation principale, chemins de desserte ou sentiers piétonniers,
 - la configuration des chemins par rapport au relief,
 - la valorisation des chemins existants,
- Composition de l'espace-rue* en tenant compte des éléments suivants :
 - respect de la trame parcellaire* existante ou du type de parcellaire existant autour du site,
 - tracé de voirie diversifié (niveaux, courbes ou largeurs différentes),
 - espaces banalisés à éviter (alignements répétitifs),
 - création d'espaces de convivialité,
 - intégration du végétal et des espaces verts (essences locales*).

Pour les petits lotissements et petites structures groupées (sans création de voirie)

- Maîtrise des espaces privés en fonction des éléments suivants :
 - les maisons doivent être implantées sur une limite latérale de la parcelle avec un faible recul et non au centre de la parcelle : agrandissement du jardin et diversité de l'espace-rue*,
 - la construction de maisons mitoyennes doit être privilégiée.



5. RECOMMANDATIONS PARTICULIERES

Les entrées de village : la (les) première(s) parcelle(s) peut (peuvent) constituer la véritable porte d'entrée du village. Le traitement paysager de cette (ces) parcelle(s) doit s'inscrire dans la cohérence vis-à-vis du paysage environnant. Ce traitement doit être pris en charge par le lotisseur afin de garantir la bonne exécution préalablement à toute intervention d'aménagement d'un particulier. Celui-ci devra s'engager à maintenir le traitement en état.

Le Règlement général des bâtisses en site rural* : ce règlement doit être intégré tant au niveau de la structure même des lots et de leur disposition sur le site qu'au niveau des prescriptions particulières du règlement.

6. OUTILS ET REFERENCES

- « *RGBSR, le Plateau limoneux hennuyer* ». MRW, DGATLP, 1997.
- « *Les abords de la maison : une partie de l'espace-rue à valoriser* », FRW, 1995.
- « *Les fiches d'aménagement rural* », FRW, Fondation Roi Baudouin, 1984.
- « *Les lotissements : dialoguer* », Espace-environnement, 1996.
- « *Référentiel Quartiers durables* », SPW éditions, 2014
- « *Permis d'urbanisation, vade-mecum* », SPW-DGO4, 2011

7. LEGISLATION

Lotissement (permis d'urbanisation)

CoDT : Art. D.IV.2

ZACC

CoDT : Art. D.II.42 et R.II.42-1

RGBSR (Bas plateau limoneux hennuyer)

GRU : Art. 417 à 420 et 429 à 430

*Voir glossaire

