



Le site concerné par le projet est situé sur les hauteurs du village de Mont. Il est constitué d'un ensemble de parcelles attenantes présentant une forte déclivité (16% en moyenne), et de ce fait une vue intéressante sur la vallée. La déclivité naturelle du terrain vers le sud est propice à l'ensoleillement des logements qui y trouveront place.

La propriété comporte trois points de contacts avec la rue du Fraichaux, dont deux présentent des chemins carrossables existants.

Un chemin communal à usage principalement agricole existe également le long de la limite de propriété nord. La limite de propriété ouest correspond à la frontière entre les communes de Yvoir et de Assesse.

Du point de vue juridique, le site est inscrit au plan de secteur en **zone d'habitat**.

Un **Schéma d'Orientation Local (SOL)** porte sur la majeure partie de la propriété concernée. Ce SOL, toujours en vigueur, prévoit des zones destinées à l'habitat, la création de voiries publiques ainsi que des zones d'espaces verts à destination publique.

Une « haie remarquable » recensée sur la cartographie de la Région Wallonne traverse une partie de la propriété en son milieu dans le sens de la longueur.

La superficie totale du site concerné est de **7,5 ha**. Une **étude des incidences sur l'environnement (EIE)** a donc été réalisée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme de constructions groupées.

PRINCIPES CONCEPTUELS

Le projet rejoint les objectifs du *SOL*, son plan nécessite cependant quelques écarts induits par :

- Une logique de circulation automobile en deux voiries distinctes (« haute » et « basse ») ;
- L'application du **Code de l'Eau** ayant pour objet l'obligation de temporisation et d'infiltration des eaux in-situ, ce qui est prévu par le projet tant pour les parties publiques que privées ;
- La volonté d'augmenter la part d'espaces verts dédiée au domaine public par rapport aux terrains privés.

La haie remarquable est maintenue, renforcée et prolongée. Perpendiculairement à cette haie de grande taille, des percées visuelles végétalisées sont positionnées dans le sens de la pente en permettant de diviser le site en une succession d'entités paysagères distinctes, de plus petites dimensions, conférant une identité spatiale spécifique à chaque lieu.

Le long des voiries hautes et basses, l'habitat est disposé de manière à préserver des opportunités de vues lointaines et d'ensoleillement à chaque logement.

Les constructions sont regroupées en courtes entités (groupes de 2 à 3 maisons maximum) afin d'éviter des effets de rangées trop prononcés.

Entre les groupes de constructions, des ouvertures franches sont prévues afin de présenter une alternance de pleins et de vides qui offrent des vues sur la vallée depuis les espaces publics.



TYPLOGIES D'HABITATS

Le projet comporte une diversité d'habitat, essentiellement composé de maisons unifamiliales, mais également de trois unités de logements collectifs.

Le programme se compose de :

- 10 maisons 2 façades ;
- 58 maisons 3 façades ;
- 9 maisons 4 façades ;
- 3 « villas à appartements » comptant chacune 8 unités.

Les surfaces habitables vont de 65 m² à 145 m² bruts par unité.

Tenant compte de la déclivité prononcée du terrain naturel, les maisons unifamiliales se distinguent en deux groupes :

- Les « maisons basses » implantées du côté bas des voiries, elles sont de 3 types différents ;
- Les « maisons hautes » implantées du côté haut des voiries, de 3 types différents également.

Les maisons basses sont munies, selon les cas, de toits plats ou de toitures à versants, de manière à dégager au mieux la vue depuis les maisons hautes se trouvant en vis-à-vis. Dans ces maisons (basses), les pièces de séjour sont aménagées en contre-bas du niveau d'entrée afin d'être bien positionnées par rapport aux jardins.

A l'inverse, les maisons hautes disposent de pièces de séjour situées en hauteur par rapport à la rue afin de profiter au mieux de la vue et d'un ensoleillement favorable.

Les 3 « Villas à appartements », organisées en copropriétés, sont toutes implantées en position « haute » par rapport aux rues. Chaque immeuble comprend 2 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres ainsi qu'une surface pour profession libérale située au rez-de-chaussée. Cette surface pour profession libérale pourrait être transformée, si nécessaire, en un appartement 2 chambres, ou en un appartement 1 chambre « adapté » aux personnes à mobilité réduite, moyennant un minimum de travaux .

Chaque maison unifamiliale dispose de 2 emplacements de parking sur sol privé.

Chaque Villa à appartements comporte 11 places de parkings extérieurs, dont 1 place PMR.

De plus, une quarantaine de places de stationnement publique sont prévues en voiries, réparties en petites poches plutôt que parallèlement le long des rues.

ESPACES PARTAGÉS ET JARDINS

Le principe de la voirie partagée (zone résidentielle 20 km/h) est appliqué aux deux nouvelles rues. Celles-ci sont morcelées en petits tronçons successifs séparés par des plateaux traversants.

En bouts de voiries, deux aires de demi-tours sont prévues pour permettre aux véhicules d'intervention ainsi qu'aux camions poubelles de manœuvrer aisément et sans causer de dommages.

A la demande des pompiers, un chemin de liaison est prévu entre la voirie basse et la voirie haute (ce chemin s'avère praticable pour les camions de pompiers malgré la pente du profil existant).

D'une manière générale, les espaces verts rétrocédés au domaine public présentent des caractéristiques naturelles « sauvages » afin, d'une part que ces espaces participent à la biodiversité locale et d'autre part, ne nécessitent qu'un entretien limité pour les autorités communales.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau de pluie (noues, fossés, talus...) participent à ces aménagements d'aspect naturel et sont susceptibles d'ajouter un petit plus en matière de biodiversité...

Certaines parties de ces espaces verts pourront être aménagés plus spécifiquement (vergers, compostes de quartier, jeux d'enfants, coins détente...).

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La circulaire relative faisant suite aux pluies violentes de juillet 2021 impose dans tous les nouveaux projets des mesures sévères précises en matière de gestion de l'eau pluviale. Ces mesures sont prises en considération dans le projet, tant en ce qui concerne les moyens de rétention des pluies d'orages que des possibilités d'infiltration et de restitution de l'eau à la nape aquifère.

D'une manière générale, les eaux pluviales tombant sur les parcelles privées sont assumées sur ces terrains privés (habitation par habitation, ou par petits groupes d'habitations).

De même, les eaux pluviales tombant sur le domaine public sont assumées sur le domaine public, par le biais d'aménagements locaux répartis sur le site.

De ce fait, seules les eaux usées des habitations sont renvoyées à l'égout public, ce qui représente un volume d'eau très peu conséquent.

Les rues présentent un filet d'eau central ponctué d'avaloirs. L'eau récoltée en voirie est dirigée vers des noues ou fossés infiltrants faisant également office de bassins d'orages. D'une manière générale, l'eau de pluie est stockée et infiltrée à proximité de son lieu de récolte pour d'évidentes questions d'économie et d'efficacité.

Pour les parties privées, l'eau des toitures et des surfaces imperméables de chaque entité est envoyée dans une citerne « tempo » (combinaison d'une citerne d'eau de pluie et d'un volume de rétention faisant office de bassin d'orage).

Le trop-plein de la citerne est envoyé :

- Soit dans des drains infiltrants enterrés sous les jardins privatifs. Le volume de ces drains constitue un volume de rétention complémentaire. Ces drains sont mutualisés par groupes de 2 ou 3 maisons pour une meilleure efficacité.
- Soit dans des « casiers » enterrés sous les emplacements de parkings privatifs.

Des tests d'infiltrations ont été pratiqués sur site afin d'établir le calcul de dimensionnement des installations.



LES MATERIAUX

D'une manière générale, les choix de matériaux et de leurs tonalités est influencé par la volonté d'inscrire le projet dans son cadre naturel et construit. Plus largement, une préférence sera accordée aux teintes et textures qui évoquent celles historiquement présentes dans les paysages Mosans.

Avant exécution, l'ensemble des matériaux de façades et de toitures sera exposé in-situ et soumis à l'approbation du service de l'urbanisme.

Les matériaux de façades

Les façades sont essentiellement revêtues de briques de parement. Deux tonalités sont prévues afin d'offrir un jeu diversifié de luminosités d'une façade à l'autre. L'une présente une couleur gris moyen de tonalité « chaude », l'autre est issue de la même gamme de couleur, mais est nettement plus claire que la première.

Les deux teintes de briques retenues sont assez proches de la couleur naturelle de la terre caillouteuse présente sur place là où le sol est à nu.

Deux autres matériaux de parements accompagnent les briques grises, mais en surfaces moins importantes : un bradage en planches verticales de fibro-béton type « Cedral », et l'ardoise artificielle de même nature que celles des toitures mais mises en œuvre en « pose maçonnerie ».

L'ardoise en pose verticale ne concerne que des parties restreintes de façades, elles sont présentes sur un type de maison et sur les « Villas à appartements ». Leur tonalité et leur texture sont identiques à celles des toitures, mais leur format est adapté à une pose en façade et évoque un appareillage de maçonnerie à joints alternés.

Les châssis et portes extérieures sont en PVC de teinte gris foncé. Leurs formats présentent une proportion à prédominance verticale. Certains éléments de menuiseries extérieures (portes coulissantes par exemple, ou portes de garages) pourraient être en aluminium laqué présentant la même teinte que les châssis de fenêtres.

Les balcons sont en béton préfabriqué de teinte naturelle. Toutes les faces visibles présentent une finition lisse et claire. Ce même matériau pourrait être utilisé pour certains détails de façades ou d'aménagements extérieurs (auvents, couvre-murs, ...).

Les rambardes des balcons et de certaines portes-fenêtres qui en sont munies sont en aluminium ou en acier laqué de teinte gris foncé proche de celle des châssis. Selon les cas, certaines sont munies de barreaux verticaux ou de vitrages de sécurité incolores.

Les pare-soleil, stores et autres petits équipements présents dans les façades sont généralement peints dans la même couleur que les rambardes ou les châssis.



Les matériaux de toitures

Les constructions du projet présentent deux types de toitures, plates et à versants, disposées en alternance dans les rangées de manière à favoriser au mieux les vues offertes sur le paysage depuis les différentes habitations ainsi que depuis les espaces publics.

L'ensemble des toitures à versants sont revêtues d'ardoises artificielle de teintes et textures proches de celle de l'ardoise naturelle. Leur tonalité précise est choisie pour s'harmoniser avec les briques et autres matériaux retenus pour les façades.

Les gouttières, descentes d'eau et autres finitions de toitures sont en zinc naturel ou pré-patiné.

Les petits éléments techniques présents dans les toitures seront de teinte gris foncé ou noir afin d'être peu visibles.

Les toitures plates sont généralement végétalisées (toitures extensives) et présentent une diversité de plantes et de minéraux qui participe à l'harmonie du paysage vu depuis le haut du terrain.

Certaines toitures plates forment des terrasses

Abords

Outre la forte présence végétale qui formera la texture dominante des abords, des matériaux minéraux y seront également présents.

Les aménagements d'entrées des habitations sont composés de surfaces dallées en pavés de béton drainants de teinte naturelle, de dalles béton-gazon et de bordures, de murets et marches d'escalier en béton préfabriqué.

