



Wallonie



Service public de Wallonie

Département Aménagement du Territoire et Urbanisme
Direction extérieure du Luxembourg
Place Didier, 45,
6700 ARLON
Tél : +32 63 58 91 11 – Fax : +32 63 58 90 44

Responsable : J. Schwanen
Agent traitant : José Schwanen
✉ josé.schwanen@spw.wallonie.be
Agent administratif : Vinciane Anselme
E-mail : Vinciane.anselme@spw.wallonie.be

Vos réf. :
Nos réf. : 84075/PCA1/2013.1

Commune de 6920 WELLIN
27 OCT. 2015
N° Entrée : 158808
Service :

Administration Communale
Grand Place 1

6920 WELLIN

Arlon, le 22 OCT. 2015

**Objet : Wellin : PCA « Quartier Gilson »
Avis du Fonctionnaire délégué (art.51§1^{er})**

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande d'avis datée du 18 septembre 2015 et reçue le 23 septembre 2015, je vous invite à trouver mes dernières observations, remarques de second ordre compte tenu de l'évolution du dossier, celui-ci ayant intégré les résultats issus des réunions du comité d'accompagnement.

PLAN D'AFFECTATION

- CLARIFIER QUELLE CONDITION INTERVIENT POUR DECLENCHER L'AMENAGEMENT ALTERNATIF – il ne s'agit que du choix opéré pour la zone 10.1 située à l'est de la zone 50.3 (volume à toit plat) ? -
- PREVOIR UN MINIMUM DE COTATION ET PLUS PARTICULIEREMENT POUR LES NOUVELLES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS, LE PLAN COMMUNAL VALANT PLAN L'ALIGNEMENT

OPTIONS D'AMENAGEMENT

III OPTION D'AMENAGEMENT

3.1 OPTIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET A LA MOBILITE

Stationnement

5^{ème} alinéa – remplacer « avant zone » par « à proximité de la voirie »

Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre ouvert (10.1.2)

Composition architecturale et volumétrique

Afin de conserver plus de liberté architecturale compte tenu d'une situation en milieu arboré et cour fermée, je propose de supprimer au 2^{ème} alinéa : « et sont couverts par des toitures à versants...existant »

Zone de construction résidentielle mixte (résidentiel-parc privé (10.2.5))

Mode regroupement et implantation

Supprimer le 3^{ème} alinéa, l'impact du faitage restant limité compte tenu du caractère boisé du site.

Composition architecturale et volumétrique

Pour la même raison, supprimer le fin du 2^{ème} alinéa : « ...et sont couverts...existant » et les 3^{ème} et 4^{ème} alinéas

Zone de cours et jardins (10.2.1)

Supprimer à la fin du dernier alinéa car redondant : « ...sont autorisés. »

Zone de cours et jardins sous forme de parc privé (10.2.2)

Idem

Zone de cours fermée (10.3.2)

garder La 1^{ère} phrase du 1^{er} alinéa n'est pas pertinente puisqu'il s'agit de cour fermée, une haie assurant la liaison entre cette cour fermée et la voirie

3.6 OPTIONS RELATIVES AU PHASAGE

L'utilité du phasage n'est pas clairement établie en l'absence de périmètre précis et de chronologie.

Dans la mesure où un phasage demeure, il y a lieu de préciser à quelle phase appartient les zones 10.1.1 situées en intérieur d'îlot.



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

II ZONES RESIDENTIELLES

2.1 ZONE DE CONSTRUCTION RESIDENTIELLE UNIFAMILIALE EN ORDRE CONTINU OU SEMI CONTINU (10.1.1)

Baies et ouvertures

Supprimer dans le 2^{ème} alinéa : « ...toutes disposées à la même hauteur... » à mon sens excessif par rapport à l'objectif de cohérence souhaité.

Pour les zones (10.1.2) et (10.1.5) compte tenu du couvert végétal à maintenir et à développer et du principe de cour fermée, le prescrit ne s'impose pas.

Les options devraient suffire pour garantir le bon aménagement des lieux tout en préservant pour cette partie un maximum de liberté architecturale.

2.3 ZONE DE CONSTRUCTION RESIDENTIELLE MULTIFONCTIONNELLE (10.1.3)

Il y a lieu d'adapter le prescrit pour prendre en compte la spécificité de la zone en vis-à-vis du parc (zone 10.2.2) ou clairement d'exclure cette partie.

Accessibilité

Revoir le libellé par exemple :

« Les logements situés au rez-de-chaussée se conforment aux dispositions légales prévues pour l'accès aux personnes à mobilité réduite ».

2.4 ZONE DE CONSTRUCTION RESIDENTIELLE MULTIFAMILIALE SPECIFIQUE (10.1.4)

Baies et ouvertures

- idem que pour le point 2.1 (zone 10.1.1)
- compléter le 3^{ème} alinéa : « En cas de toiture à versant(s), les panneaux solaires... ».

2.6 ZONE DE CONSTRUCTION SECONDAIRE DE TYPE CAR-PORT (10.1.6)

Volumétrie

Profondeur : compte tenu de la zone de construction, sans objet.

Toiture : puisqu'il s'agit d'un car-port, la notion de débordement de toiture est sans objet.

Matériaux :

Parements : puisqu'il s'agit de car-port, la seule paroi pouvant exister concerne la paroi de fond qui sera apparemment mitoyenne.

Afin de garantir une cohérence d'ensemble, il serait judicieux d'uniformiser le gabarit et l'aspect de l'ensemble des car-port.

3.3 ZONE DE STATIONNEMENT (50.4)

L'obligation de planter un arbre tous les 4 emplacements risque de compromettre l'usage polyvalent du grand parking existant.

Cette obligation ne devrait concerner que la nouvelle aire de parking.

Je vous prie d'agrée, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire délégué


J. L. AUBERTIN
Directeur