

VILLE DE NEUFCHATEAU - URBANISME

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le Collège communal fait savoir qu'il est saisi d'une demande de permis d'urbanisme.

Permis d'urbanisation n° 4242
Réf. Urbanisme :
Demandeur : Kerger Michaël
N° cadastral : Division 1, section C n°250K2
Situation : Chaussée d'Arlon 6840 Neufchâteau

Début enquête : 30 juin 2021
Fin enquête : 15 juillet 2021

Le projet est de type : **Construction d'une résidence de 8 appartements**, et présente les caractéristiques suivantes :

Construction d'une résidence de 8 appartements

articles D.IV.40, D.VIII.7 et R. IV 40-2

et écarts au PCA VIII :

Article 14 :

A – Destination

Il est inscrit "cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées avec cours et jardins". Concernant la notion "d'habitations", la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 précise :

"Par habitation, on entend une construction à vocation unifamiliale ou collective, une résidence de week-end (sans préjudice de l'application ou non de l'article 103 du décret du 30 avril 2009), un immeuble à appartements multiples,..., à l'exclusion des hôtels, des résidences-services, de logements de conciergerie,...". Dès lors, tenant compte que ce projet propose 8 logements, il n'y aura pas d'écart aux prescriptions et aux destinations urbanistiques.

Toutefois, la construction n'est pas isolée mais s'implante de mitoyen à mitoyen, à l'image de l'ensemble construit sur les parcelles de gauche (C 250 e2 et C 205 h2) et sur les parcelles légèrement plus bas C 248 x et X 248 e2). Cette implantation est également motivée par le fait d'être en zone d'habitat au plan de secteur, d'être en zone urbaine et d'avoir le souci d'une occupation parcimonieuse du sol, tout en offrant une place de parking extérieure, une place de parking couverte en sous-sol, un espace poubelle, un espace pour vélos, et une cave privative pour chaque logement. De plus, chaque logement propose au minimum 88 m² net entre les murs extérieurs, alors que les prescriptions demandent minimum 60 m².

C – Implantation

Ce projet est implanté à 17,82 mètres de la voirie et pas à 20,00 mètres comme repris aux prescriptions. Cette implantation est proposée en tenant compte des implantations voisines.

Concernant le chemin communal arrière, le bord du muret de l'escalier (sorte piétons du sous-sol) est + ou - 2,78 mètres de l'axe de ce chemin empierré;

Comme repris plus haut, la construction proposée est implantée de mitoyen à mitoyen.

D – esthétique

Etant implanté sur la mitoyenneté, le pignon de gauche est aveugle et ne présente pas de baies.

E - Matériaux

1/ Murs extérieurs :

- la façade avant prévoit principalement l'usage de crépi, sauf le volume central et l'habillage du mur du sous-sol.

Concernant les zones en crépi, nous utilisons deux tons, soit le blanc cassé de gis clair et le blanc cassé de gris moyen

Concernant le reste de la façade avant, nous utilisons un bardage de type Trespa de ton foncé afin de proposer une couleur foncée à l'image de la tonalité du schiste ardoisier.

- les autres façades sont réalisées en bardage d'ardoises artificielles de ton clair pour le pignon gauche et la façade arrière, et de ton foncé pour le pignon droit. De cette manière, la tonalité claire respecte le principe de la couleur du crépi, soit le blanc cassé de gris et pour le pignon droit, la couleur foncée (type Trespa) est proposée pour mieux s'intégrer avec la toiture du voisin de droite.

2/ Encadrements des baies.

le bâtiment proposant une architecture contemporaine, nous ne réalisons pas d'encadrements aux baies. De plus, les bâtiments voisins ne présentent pas systématiquement des encadrements à chaque baie.

5/ Souches de cheminées

Les diverses cheminées de ventilations (pour les double-flux ou les ventilations sanitaires) sont toutes de teinte anthracite, mais de matériaux différents, type PVC, zinc ou acier.

6/ Les façades postérieures.

Les prescriptions acceptent un revêtement en ardoises naturelles, mais dans notre dossier, nous prévoyons un bardage en ardoises artificielles, mais de tonalité claire.

F- Gabarit

- la hauteur demandée est de 6,50 mètres (mesure prise entre le niveau du sol et le dessous de la corniche)

Dans ce dossier, le gabarit proposé tient compte du gabarit des bâtiments voisins de gauche et de droite; Nous proposons une hauteur sous corniche de 9,14 mètres. Notre corniche se positionne entre les deux niveaux de corniches des deux bâtiments voisins, soit entre le niveau 7,10 mètres pour le bâtiment de droite et le niveau 10,69 mètres pour le bâtiment de gauche.

- la toiture du volume central avant est une toiture plate et pas à deux versants. Ceci pour mieux marquer le caractère contemporain du bâtiment.
- Concernant les souches de cheminées, elles ne seront pas crépies mais en matériaux de type PVC, zinc ou acier, comme expliqué au point 5° ci-dessus
- Concernant la lucarne arrière, nous proposons une seule lucarne avec toiture plate, pour marquer le caractère contemporain du bâtiment.

Nous ne souhaitons pas proposer plusieurs lucarnes comme autorisé dans les prescriptions urbanistiques et avec trois pentes de toitures. Ce type d'architecture ne correspondrait pas à l'architecture contemporaine de notre bâtiment.

Article 12

Comme repris dans les prescriptions, la zone avant est aménagée de pelouse, plantes et arbustes ne dépassant pas 1,50 mètre. De plus, dans cette zone, nous prévoyons d'organiser les accès piétons et voitures, vers le bâtiment, ainsi que 8 places de parkings.

L'enquête publique est réalisée en vertu des articles D.IV.40, D.VIII.7, R.IV 40-2 du Code du Développement Territorial.

L'enquête publique est ouverte le 30 juin 2021 et clôturée le 15 juillet 2021.

Le dossier peut être consulté (sur rendez-vous au 061/27.50.94) durant la période d'enquête à l'adresse suivante : NEUFCHATEAU, Service Urbanisme, Grand-Place, NEU, 3 - 6840 Neufchâteau :

- Les jours ouvrables de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h (sauf le jeudi après-midi);
- Le 06.07.2021 jusqu'à 20 heures sur rendez-vous uniquement ;

Les réclamations et observations écrites sont à adresser au Collège Communal :

- par courrier ordinaire à l'adresse suivante : NEUFCHATEAU, Grand-Place, NEU 1 à 6840 Neufchâteau ;
- par télécopie au numéro 061/27.50.99
- par courrier électronique à l'adresse suivante : commune@neufchateau.be
- remises au service urbanisme

Le courrier ordinaire signé, la télécopie ou le courrier électronique portera la mention : la date et l'adresse du réclamant.

Les réclamations et observations orales peuvent être formulées pendant la même période sur rendez-vous auprès du service urbanisme ou lors de la séance de clôture de l'enquête.

La séance de clôture de l'enquête publique aura lieu le 15 juillet 2021 de 11 h. à 11h15' à l'Hôtel de Ville, Grand-Place, NEU 1 à 6840 Neufchâteau.

Le conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme est M. MAYNE P. (Service urbanisme)

Le Directeur Général,

J.Y. DUTHOIT

L'Echevin de l'Urbanisme,

S. DEFAT

La Bourgmestre,

M. MONS delle ROCHE