

# DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

## OPTIONS & PRESCRIPTIONS

Vu et approuvé par le Collège communal en séance du . 26 Novembre 2019  
sous réserve des conditions stipulées au permis d'urbanisation.

Par Le Collège,  
Le Secrétaire,  
(s) L. GRAVA  
Pour l'extract conforme le 04 décembre 2019  
PAR LE COLLEGE :  
Le Directeur général  
Pour la Bourgmestre,  
L'Échevin délégué  
Dominique VERLAINE  
Laurent GRAVA



ADRESSE : RUE MONCHAMPS/RUE DE TROOZ /RUE DE LOUVEIGNÉ À BEAUFAYS (COMMUNE DE  
CHAUDFONTAINE)

PARCELLE(S) CONCERNÉE(S) : 2<sup>ÈME</sup> DIVISION, SECTION C, 134G

FICHER : 2016-039-3.1-5.1-TEL-OPTIONS ET PRESCRIPTIONS-V7.PDF  
DERNIÈRE MODIFICATION : 19.11.19

## Table des matières

<b>I. OPTIONS D'AMENAGEMENT</b> .....	4
<b>1. Périmètre et affectations</b> .....	4
<b>2. Urbanisme</b> .....	5
<b>3. Paysage</b> .....	5
<b>4. Espaces Verts</b> .....	6
<b>5. Architecture</b> .....	8
<b>6. Economie d'Energies</b> .....	8
<b>7. Transports et Mobilité</b> .....	9
<b>8. Infrastructures et Réseaux Techniques</b> .....	10
<b>II. OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE</b> .....	11
<b>1. Affectations prévues</b> .....	11
1.1. Zone Résidentielle .....	11
1.2. Zone Résidentielle à Vocation Communautaire et Économique .....	12
1.3. Zone de Voirie .....	12
1.4. Zone d'Espace Vert .....	13
1.5. Zone d'Équipements Techniques .....	14
1.6. Zone Agricole .....	14
1.7. Corridors écologiques .....	14
<b>2. Implantations et gabarits des constructions</b> .....	14
2.1. Zone Résidentielle .....	14
2.2. Zone résidentielle à vocation communautaire et économique .....	16
<b>3. Densité et compacité des constructions</b> .....	16
3.1. Zone Résidentielle .....	16
<b>III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES</b> .....	17
<b>1. Règlements Diverses</b> .....	17
<b>2. Prescriptions relatives aux Constructions</b> .....	17
2.1. Les petits édifices et autres constructions ou aménagements .....	17
2.2. Les toitures .....	18
2.3. Textures et tonalités des matériaux de construction .....	18
2.4. Baies .....	19



<b>3. Prescriptions relatives aux abords</b> .....	20
3.1. Matériaux .....	20
3.2. Accès, garages et stationnement .....	20
3.3. Plantations et clôtures.....	21
3.4. Relief .....	25
3.5. Entretien des parcelles et des trottoirs .....	26
3.6. Divers .....	26
<b>4. Système d'Épuration et d'Évacuation des Eaux</b> .....	26
4.1. Gestion de l'eau.....	26
4.2. Eaux pluviales .....	27
4.3. Eaux usées .....	27

## I. OPTIONS D'AMENAGEMENT

---

### ➤ CARTE 3.2. : Options d'aménagement

Les présentes Options d'Aménagement correspondent aux Options issues du **Schéma d'Orientation Local**, ancien Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est », approuvé par Arrêté Ministériel en date du 06 janvier 2017 et publié au Moniteur belge du 1<sup>er</sup> février 2017. Le Rapport Urbanistique et Environnemental est entré en vigueur le 27 février 2017.

Les Options du S.O.L, ancien Rapport Urbanistique et Environnemental ont été synthétisées et libellées pour en faciliter l'appropriation et la compréhension par tout un chacun.

La justification renvoie précisément au S.O.L, ancien Rapport Urbanistique et Environnemental aux pages concernées.

### 1. PÉRIMÈTRE ET AFFECTATIONS

---

#### ➤ Périmètre

Le périmètre est limité à la parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> division, Beaufays - section C, 134g.  
Au Nord-Est, l'actuel chemin n°150 est intégré au périmètre.

#### ➤ Affectations

- L'affectation principale sera résidentielle : le projet vise la création de logements dans un cadre paysager de grande qualité.
- Au Sud-est, le long de la N62, le projet prévoit le développement de services à vocation communautaire et économique, ainsi que des espaces destinés à accueillir des bureaux ou des services à la personne. Ces activités, non commerciales, ne généreront pas de nuisances particulières et seront compatibles avec la fonction résidentielle.
- Le projet prévoit la création d'espaces verts.

*Justification :*

*Pages 59, 60, 64 et 66 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*



## 2. URBANISME

---

- Le projet vise à atteindre les recommandations du Schéma de Développement Communal en termes de densité de logement. Les constructions sont implantées selon un recul variable par rapport à l'alignement.
- L'urbanisation conjugue essentiellement les implantations en ordre discontinu. Les implantations en ordre semi-continu sont admises.
- Les constructions disposeront d'un accompagnement végétal contribuant à leur intégration dans le paysage. Au cœur du site, les espaces partagés publics assurant la desserte des différentes parcelles et les espaces de recul privatifs seront conçus selon une conception paysagère d'ensemble.
- Pour la Zone Résidentielle à Vocation Communautaire et Economique, les constructions seront implantées selon une composition d'ensemble visant à créer une diversité d'espaces de qualité tant en relation avec la rue de Louveigné que l'intérieur du site. Les espaces de parking seront d'office des espaces de parking paysager.

*Justification :*

*Pages 64 à 67 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*

## 3. PAYSAGE

---

- Le projet vise à maintenir et à renforcer les ensembles d'arbres et haies présents sur le site au niveau de la drève et le long de la rue de Trooz et <sup>2</sup> & la saulaie autour de la marre naturelle.
- Le projet vise à conserver la haie en port libre présente le long de la rue de Louveigné au regard des besoins d'aménagement.
- Le projet vise à conserver et renforcer la haie en port libre le long de la limite Est depuis la rue de Louveigné vers la rue de Trooz.
- Le projet vise à préserver le point de vue remarquable vers l'Abbaye de Beaufays.
- L'espace vert central sera accompagné le long de ses limites par un développement végétal paysager visant à le mettre en valeur.
- Les constructions autour de l'espace vert central et de l'espace de biodiversité viseront à les accompagner paysagèrement et à ne pas en dénaturer la qualité.
- La plantation d'arbres et la création d'un réseau de haies entre les parcelles privées vise à renforcer la structure paysagère du site.
- Toutes les plantations d'arbres et les haies visent à composer avec une mixité d'essences régionales compatibles avec l'environnement du site afin de favoriser la biodiversité et l'intégration du projet dans son environnement.
- Les modifications de relief sont permises mais limitées afin de préserver les ondulations naturelles du site.



- Les constructions implantées autour des placettes internes doivent être conçues selon une harmonisation d'ensemble.

*Justification :*

*Pages 60 à 62 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*

#### **4. ESPACES VERTS**

---

Le projet comporte trois espaces verts ouverts au public aux vocations différentes : la Drève, l'Espace Central, l'Espace de biodiversité.

Le projet comporte un ensemble d'espaces verts sur fonds privés qui compose l'espace tampon destiné à préserver l'intimité des riverains autour de la Zone Résidentielle à vocation Communautaire et Economique.

A l'exclusion de l'espace de biodiversité, les besoins collectifs complémentaires ou spécifiques au quartier résidentiel s'inscriront au sein ou en bordure immédiate des espaces verts : espaces de jeux, de loisirs en plein air, etc. pour autant qu'ils ne dégradent pas les ouvertures paysagères.

En complément de ces espaces verts, le maillage écologique global du site est composé également de corridors écologiques qui le parcourent et connectent ces espaces verts entre eux, directement et indirectement. Ces corridors écologiques sont constitués par un réseau de haies, d'alignements d'arbres et d'accompagnements végétaux paysagers. Ces composants du réseau sont soit déjà existants soit à renforcer soit à planter.

##### ➤ **La Drève**

- La drève est reprise dans le domaine public et ouverte au public.
- La drève est une liaison arborée qui rejoint la rue de Trooz à l'Espace central. Elle fait partie du réseau de déplacements doux (mobilité douce).
- Les aménagements viseront à préserver les alignements d'arbres existants et à les renforcer par la plantation d'espèces indigènes.

##### ➤ **L'Espace central**

- L'Espace central est repris dans le domaine public et accessible au public via un sentier.
- Le point de vue remarquable vers l'Abbaye de Beaufays sera mis en valeur par l'aménagement d'une zone d'espace public : cet espace sera traité de façon à ce que tous les résidents puissent profiter des vues vers le site classé. Il sera laissé libre ou aménagé en zone d'activité herbagère. La mutation de cette prairie est possible, sur une partie ou sur



l'ensemble de l'espace disponible, par la création de jardins communautaires, d'activité(s) maraichère(s) ou de petits élevages de type apiculteur ou d'autres fonctions (par exemple, espaces de jeux, terrains de sport, etc.). Ces nouvelles fonctions devront être respectueuses de l'environnement et de la santé des riverains. Des haies aux limites de la zone permettront d'établir une séparation avec l'habitat adjacent sans masquer les vues vers l'abbaye devant être conservées.

- A l'intérieur du couloir paysager donnant sur l'Abbaye : le paysage y restera ouvert de manière à maintenir les vues en direction du site classé. En limite des zones résidentielles adjacentes, ses marges feront l'objet de pré-plantations ou haies d'essences indigènes feuillues. Ces haies se prolongeront le long des cheminements modes doux reliant cet espace aux différents sous-quartiers. Les essences ligneuses plantées seront choisies parmi la liste des espèces indigènes.

#### ➤ L'espace de biodiversité

- L'espace de biodiversité est prévu sur le domaine privé en raison de la préservation de la biodiversité.
- Au Sud-ouest, la saulaie constituera une respiration paysagère largement arborée. Cette zone d'intérêt écologique est une des zones centrales caractéristiques identifiées par le PCDN.
- Afin de préserver les espèces présentes, une zone de non intervention de quelques mètres de large le long des arbres qui la composent est imposée. Les caractéristiques pédologiques et les risques d'aléa d'inondation identifiés dans cette zone renforcent l'intérêt de cette mesure. La mare existante sera aménagée de manière écologique et mise en valeur. Il est proposé que certains espaces soient laissés à eux-mêmes, fauchés ou pâturés de manière extensive, éventuellement une fois tous les deux ans pour certaines parties moins fréquentées (création de zones refuges).

#### ➤ L'espace tampon

- L'espace tampon est un ensemble d'espaces verts sur fonds privés destiné à préserver l'intimité des riverains autour de la Zone Résidentielle à vocation Communautaire et Economique.
- La composition paysagère vise à maintenir un rideau arboré suffisamment dense en toute saison.
- La diversité des essences est requise.

*Justification :*

*Pages 61 et 62 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*



## 5. ARCHITECTURE

---

- Les typologies architecturales seront diversifiées et contemporaines.
- Les types de toiture sont libres tout en prenant en compte une harmonisation par ensembles de volumes principaux susceptibles d'être perçus d'un seul regard : notamment ceux bordant les placettes.
- Le bâti est composé d'un volume principal et éventuellement d'un ou plusieurs volumes secondaires et/ou annexes.
- Les volumes bâtis sont implantés de manière libre dans la zone de construction.
- Les volumes secondaires peuvent être implantés de manière libre dans la zone de construction pour autant qu'il permette le stationnement des véhicules dans l'espace privé.
- La mitoyenneté est permise notamment par le volume secondaire.
- Pour les bâtiments de la Zone Résidentielle à Vocation Communautaire et Economique, ils se démarqueront des immeubles environnants.

*Justification :*

*Pages 64, 65 et 66 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*

## 6. ECONOMIE D'ÉNERGIES

---

- En termes de mobilité, le recours aux modes de déplacements doux est prévu par la création de cheminements internes et par l'insertion du projet dans le réseau cyclable local.
- L'accès aux transports en commun est facilité pour les cheminements prévus dans le projet.
- La conception architecturale optimisera les normes relatives aux performances énergétiques des bâtiments.
- La conception architecturale favorisera les volumes compacts pour limiter les déperditions.
- Les habitations sont implantées en fonction de la courbe du soleil afin de pouvoir profiter d'un ensoleillement optimal et d'un jardin orienté au Sud et afin d'éviter les ombres portées préjudiciables entre parcelles voisines
- Les habitations dont l'implantation est régie par la voirie viseront à orienter au mieux leurs façades et les dispositions intérieures pour profiter d'un ensoleillement le plus optimal possible. Ces habitations seront implantées afin de pouvoir disposer d'un jardin latéral suffisant (à l'Est ou à l'Ouest).
- La taille des fenêtres et baies sera adaptée en fonction des orientations Nord et Sud afin de maximiser les apports et réduire les déperditions.
- Les pièces de vie et de nuit seront localisées en fonction des orientations Nord et Sud.
- L'éclairage naturel sera favorisé pour les pièces d'eau et les parties communes.
- L'éclairage artificiel fera appel à des sources économes en énergie.
- Les énergies renouvelables seront favorisées : solaires thermiques, photovoltaïques, bois énergies, etc.





- Chaque construction sera équipée d'une citerne à eau de pluie avec récupération de cette dernière de manière à diminuer la consommation des ménages en eau potable et écrêter les épisodes pluvieux intenses.
- Au sein des parcelles, la plantation d'arbres et de haies visera à limiter l'impact du vent sur les habitations et à réduire les consommations énergétiques.

*Justification :*

*Pages 67 et 68 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*

## **7. TRANSPORTS ET MOBILITÉ**

---

- Le projet s'inscrit dans le réseau de déplacements doux de la commune de Chaudfontaine.
- Le projet promeut les modes de mobilité douce que ce soit par des itinéraires spécifiquement dédiés au sein du site ou par l'utilisation des voiries internes partagées.
- Au sein du site, la liaison Sud – Nord entre la rue de Louveigné et la rue de Trooz est rendue possible par le réseau de cheminements de mobilité douce au sein du site, de même que la liaison Est-Ouest entre la rue de Louveigné et la rue Monchamps.
- Le projet bénéficie de la présence à proximité de lignes de transports en commun, accessibles aisément par les modes de déplacements doux.
- Chaque immeuble devra prévoir en suffisance un ou des espaces de préférence couverts pour garer les vélos.
- Chaque immeuble devra intégrer son stationnement à sa parcelle.
- Les voiries internes seront conçues comme des espaces partagés où les différents modes d'usages et de déplacements cohabitent en toute sécurité et convivialité.
- Des places de parking (en quantité limitée) intégrées à cet espace partagé seront créées pour les visiteurs notamment.
- Pour garantir la sécurité au sein des espaces partagés, les flux de véhicules sont limités à la stricte desserte locale des immeubles.
- Chaque voirie de desserte est reliée à une voirie locale afin de limiter les afflux de véhicules aux heures pointes. Cette disposition implique trois entrées indépendantes au total.
- La Zone Résidentielle à Vocation Communautaire et Economique aura sa propre entrée par la voirie de desserte du lotissement.

*Justification :*

*Pages 60, 63 et 64 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*

*Par rapport au RUE qui prévoyait originellement en sa carte des Options Graphiques, l'usage de l'entièreté du Chemin n°150 le long de la limite Est du site, le cheminement dans le présent projet préconise d'utiliser en partie ce Chemin (le long de la Zone Communautaire) puis de guider les modes doux au sein du site et non en lisière. La raison principale qui a prévalu pour cette adaptation est la*



*recherche d'une plus grande sécurité des usagers et des riverains par un contrôle social accru plutôt que de maintenir le chemin à l'arrière des parcelles et hors de toute visibilité. Le Chemin n°150 est maintenu dans son usage mais adapté dans son tracé. Il en va de même pour la prolongation de la drève depuis l'Espace central en direction de l'Est du site, dans la carte des Options graphiques du RUE. Ce cheminement pouvait être source d'insécurité par manque de contrôle social et de visibilité à l'arrière des parcelles. Cette portion a été reportée vers les deux voiries traitées comme espace partagés pour permettre la circulation des modes doux, depuis l'Espace central vers le Chemin n°150 dans son tracé modifié. Si les deux tracés des cheminements doux prévus dans le RUE originel ont été modifiés, le passage et les flux sont entièrement assurés mais avec une plus grande sécurité pour les usagers et riverains.*

## **8. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES**

---

- Le projet utilise les infrastructures et réseaux techniques existants ou à renforcer.
- Les nouvelles constructions seront pourvues d'un réseau d'égouttage séparatif pour les eaux usées et les eaux de pluies provenant des toitures.
- Les eaux de pluies des toitures seront stockées dans une citerne et valorisées pour les usages non alimentaires de l'eau.
- Les moyens de temporisation des eaux de ruissellement seront mis en œuvre (noues, fossés drainants, etc.).
- Le stockage des eaux de ruissellement sera mis en œuvre également via des bassins d'orage pour écrêter les épisodes pluvieux avant d'être injectées dans le réseau d'eaux usées.
- Les parcelles non encore raccordées au réseau d'égouttage collectif seront pourvues d'une fosse septique toute eau et d'un by-pass.

*Justification :*

*Pages 68 et 69 du « Rapport Urbanistique et Environnemental relatif à la ZACC n°6 dit « Monchamps Est » entré en vigueur le 27 février 2017 ».*



## II. OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE

---

L'Option Architecturale d'Ensemble s'applique aux parties construites et décrit les principes de la composition.

Les documents suivants complètent cette partie écrite et sont annexés au rapport :

- 4.2. Plan d'occupation actuelle du bien : au 1/500°
- 4.3. Plan d'occupation projetée : au 1/500°
- 4.4. Plan masse et coupes : au 1/500°
- 4.5. Vues 3D

### 1. AFFECTATIONS PRÉVUES

---

#### 1.1. ZONE RÉSIDENTIELLE

##### **Construction Résidentielles avec Mitoyenneté Permises par le Volume Secondaire**

Cette sous-zone est réservée à la construction d'habitations.

A titre accessoire, les professions libérales et apparentées ou de petits artisanats non incommodes, non insalubres et non dangereux ainsi que les services à la personne sont autorisés à condition que la superficie dévolue à ces activités soit inférieure à 30 % de la surface totale construite et que le projet incorpore un nombre de places de parking suffisant dans le cadre de l'activité souhaitée. Ces emplacements seront disposés dans l'espace de recul.

Les débits de boissons, établissement HoRéCa, night shop, salle de sport, ... et autres activités susceptibles de troubler la quiétude des habitants sont exclus.

##### **Construction Résidentielles Collectives**

Cette sous-zone est réservée pour la construction d'immeubles à appartements.

A titre accessoire, les professions libérales et apparentées ou de petits artisanats non incommodes, non insalubres et non dangereux ainsi que les services à la personne sont autorisés à condition que la superficie dévolue à ces activités soit inférieure à 30 % de la surface totale construite et que le projet incorpore un nombre de places de parking suffisant dans le cadre de l'activité souhaitée. Ces emplacements seront disposés dans l'espace de recul.

Les débits de boissons, établissement HoRéCa, night shop, salle de sport, ... et autres activités susceptibles de troubler la quiétude des habitants sont exclus.



**Espace de Recul**

Cette sous-zone sert de transition entre l'espace public et l'espace privé. Elle fait partie intégrante de l'espace-rue. Elle peut être aménagée par des cours ouvertes, des surfaces minéralisées ou verdurisées.

Elle peut servir à l'édification de car-port, uniquement pour les deux immeubles à appartements repris en Zone de Construction Résidentielle Collective.

**Cours et Jardins**

La sous-zone de cours et jardin sera aménagée en jardin d'agrément avec potager éventuel.

**1.2. ZONE RÉSIDENIELLE À VOCATION COMMUNAUTAIRE ET ÉCONOMIQUE****Périmètre d'Implantation des Bâtiments**

Cette sous- zone est réservée à la construction de bâtiments à vocation communautaire (maison de repos, résidence service, etc.) et économique (PME, TPE, etc.).

Les bâtiments et affectations à usage commercial ne sont pas autorisés.

Les débits de boissons, établissement HoRéCa, night shop, salle de sport, ... et autres activités susceptibles de troubler la quiétude des habitants et riverains sont exclus.

**Espace Aménageable**

Cette sous-zone est destinée à recevoir les emplacements de parkings, les aires de manœuvres, les édifices de stockage de déchets, les carports, etc. ainsi que les lieux et infrastructures d'agrément.

L'ensemble des aménagements précités fera l'objet d'une composition paysagère globale.

**1.3. ZONE DE VOIRIE****Espace-public partagé --20 km/h**

Cette sous-zone concerne l'ensemble des voiries accessibles aux véhicules à moteurs (voitures, camions, etc.) ainsi que des piétons, cyclistes, etc.

Les zones résidentielles et de rencontre sont des espaces publics particuliers qui permettent la coexistence des piétons et des véhicules, où les uns et les autres peuvent utiliser tout l'espace disponible. Le principe de fonctionnement est la mixité entre les usagers, avec une circulation apaisée. Les jeux d'enfants y sont également autorisés. Les véhicules doivent respecter la vitesse basse de 20 km/h tandis que les piétons ne peuvent bloquer la circulation sans raison. Le

stationnement est interdit sauf aux emplacements qui sont délimités par des marques routières ou un revêtement de couleur différente et sur lequel est reproduite la lettre « P ».

### **Chemin**

Cette sous-zone concerne les chemins internes qui desservent l'intérieur du site et permettent également de le traverser. Ces chemins sont accessibles uniquement aux piétons et aux modes doux, ils sont dimensionnés avec une largeur de 2,5 mètres afin de permettre le croisement des cyclistes. Les véhicules d'entretien peuvent les emprunter pour leur service également.

### **Cheminement le long des voiries existantes**

Cette sous-zone concerne les chemins, trottoirs, accotements, fossés et talus le long des voiries existantes.

## **1.4. ZONE D'ESPACE VERT**

### **Espace vert refuge de biodiversité**

Cette sous-zone concerne la marre naturelle formée par la dépression du terrain à proximité de la rue de Louveigné, ainsi que les bosquets présents.

Au sein de cette sous-zone l'accès du public est conditionné (accès ponctuel et encadré) afin de la préserver et de permettre le développement de la biodiversité.

### **Espace vert structurant**

Cette sous-zone concerne l'espace central depuis l'Espace Vert Refuge de Biodiversité jusqu'à la rue de Trooz ainsi que l'espace délimité par la Drève.

Le rôle de cet espace est à la fois paysager et récréatif tout en permettant le développement de la biodiversité.

### **Espace tampon d'accompagnement paysager**

Cette sous-zone sert d'espace tampon entre la Zone Résidentiel à Vocation Communautaire et Economique et la Zone Résidentielle.

Cette sous-zone doit être conçue et entretenue afin de maintenir son rôle d'espace tampon et pour limiter les nuisances éventuelles (visuelles, sonores, etc.) et garantir la quiétude des riverains et un cadre paysager de qualité.

## 1.5. ZONE D'ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

### Bassin d'Orage Intégré Paysagèrement

Cette sous-zone concerne les deux bassins d'orage enterrés et recouverts afin de ne pas être perceptibles visuellement.

Le recouvrement de cette sous-zone est réalisé par une couche de terre et est végétalisée à l'exception d'une aire d'accès et de stationnement dédiée à l'entretien du bassin et dimensionnée pour camion.

## 1.6. ZONE AGRICOLE

Cette Zone n'est pas urbanisable eu égard aux spécificités du Plan de Secteur. Au sein du lotissement, cette petite zone aura un usage de jardin d'agrément.

## 1.7. CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Ces éléments ont pour vocation d'assurer les connections entre les d'Espaces Verts repris au point 1.4. Avec ceux-ci, ils composent le maillage écologique global du site.

Le rôle de ces corridors écologiques doit être maintenu dans le temps : aucun aménagement ne peut porter atteinte aux continuités écologiques qui ont pour vocation de permettre les déplacements de la faune et de la flore au sein du site mais également avec le contexte environnant.

Les éléments des corridors écologiques ont différentes configurations : haies, alignements d'arbres, massifs continus d'éléments végétaux.

## 2. IMPLANTATIONS ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1. Zone Résidentielle

#### 2.1.1. DÉFINITION DES VOLUMES

##### Volume Principal

- Le Volume Principal est la construction dont le volume est le plus important ;
- Le Volume Principal aura soit une toiture plate soit une toiture à deux ou quatre versants droits de même inclinaison ;
- Les pentes de toiture seront de maximum 40°.



### **Volume Secondaire**

- Le Volume Secondaire est attenant, accolé ou relié par un élément d'articulation au Volume Principal ;
- La superficie et la volumétrie des Volumes Secondaires seront inférieures à celles du Volume Principal ;
- Les volumes secondaires éventuels pourront avoir une toiture en pente d'un ou de deux versants ou une toiture plate ;
- Les Volumes secondaires avec une toiture à versant pourront avoir des combles aménageables.

### **Volume Annexe**

- Les Volumes Annexes sont des volumes isolés situés sur la même propriété que le volume principal et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ;
- Les Volumes Annexes éventuels pourront avoir une toiture en pente d'un ou de deux versants ou une toiture plate ;
- La hauteur apparente sous corniche sera au maximum de 2,70 mètres. Pour les toitures en pente, le faite sera situé à maximum 3,5 mètres de haut.

### **2.1.2 GÉNÉRALITÉS**

Au sein de Zone Résidentielle, les bâtiments se déclinent selon les typologies suivantes : un Volume Principal accompagné de(s) Volume(s) Secondaire(s) éventuel(s).

Le(s) Volume(s) Secondaire(s) contribuera (ont) à la hiérarchisation des volumes bâtis. Leur superficie (cumulée) ne peut pas excéder 50% de l'emprise au sol du volume principal.

Les prescriptions peuvent varier selon les volumes et les Sous-Zones.

Lorsque le front de bâtisse obligatoire est indiqué sur le Plan d'Occupation Projetée, une des façades du Volume Principal doit s'y implanter.

Aucun niveau en sous-sol (cave, garage, etc.) n'est admis au sein des bâtiments.

### **2.1.3. CONSTRUCTION RESIDENTIELLE AVEC MITOYENNETE PERMISE PAR LE VOLUME SECONDAIRE**

- Le Volume Principal est à implanter à au moins 4m des limites du lot.
- La mitoyenneté est autorisée par les Volumes Secondaires.
- Si les Volumes Secondaires ne sont pas destinés à être mitoyens, ils ne peuvent être implantés à moins de 2m des limites du lot.
- Un seul Volume Principal par parcelle est autorisé.
- Un seul Volume Annexe par parcelle est autorisé.
- Par lot, le taux d'occupation au sol cumulé pour l'ensemble des Volumes est de maximum 20% avec un maximum de 250 m<sup>2</sup>.
- Le gabarit du Volume Principal est de maximum R+1+Toiture.



- La hauteur de corniche ou de l'acrotère est de maximum 7,5 mètres, mesuré depuis l'espace public.
- Le gabarit des autres volumes est de type R.

#### 2.1.4. CONSTRUCTION RESIDENTIELLE COLLECTIVE

- Les Volumes Principaux sont implantés isolément au sein de la parcelle à une distance minimale de 5m des limites du lot.
- L'implantation des Volumes Principaux est réalisée afin de limiter les ombres portées des bâtiments au sein des pièces de vie des bâtiments voisins.
- Par lot, le taux d'occupation au sol cumulé par le Volume Principal et les Volumes Secondaires éventuels (hors terrasses) est de ~~maximum~~ 20 % avec un maximum de 300 m<sup>2</sup>.
- Le gabarit du Volume Principal est de maximum R+2 avec toiture plate ou R+1+toiture avec combles aménagés. Le dernier niveau est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs.
- La hauteur de corniche ou de l'acrotère est de maximum 10 mètres, mesuré depuis le pied de la façade.
- Le gabarit de(s) Volume(s) Secondaire(s) est d'un niveau inférieur au Volume Principal auquel il se rapporte.
- Un seul Volume Annexe par parcelle est autorisé.

#### 2.2. Zone résidentielle à vocation communautaire et économique

- L'implantation des bâtiments est imposée au sein du *Périmètre d'Implantation des Bâtiments* repris sur la Carte d'Occupation Projetée.
- Le taux d'occupation au sol cumulé des bâtiments sera au maximum de 30% de la surface au sol de la Zone Résidentielle à Vocation Communautaire et Economique.
- Les Volumes Principaux sont implantés isolément ou en articulation au sein *Périmètre d'Implantation des Bâtiments*
- L'implantation des Volumes Principaux est réalisée afin de limiter les ombres portées des bâtiments au sein des pièces de vie bâtiments voisins.
- Le gabarit du Volume Principal est de minimum R+1+Toiture et maximum R+2 avec toiture plate ou R+1+toiture avec combles aménagés. Le dernier niveau est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs.
- Le gabarit de(s) Volume(s) Secondaire(s) est d'un niveau inférieur au Volume Principal auquel il se rapporte.
- Une cohérence globale sera recherchée entre les bâtiments.
- Un seul Volume Annexe par parcelle est autorisé

### 3. DENSITÉ ET COMPACTITÉ DES CONSTRUCTIONS

---

#### 3.1. Zone Résidentielle

Le nombre de logements est repris sur le Plan d'Occupation Projetée.

La densité préconisée s'inscrit dans le cadre du Schéma de Développement Communal.





### III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

---

#### 1. RÈGLEMENTATIONS DIVERSES

---

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort, nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur (Code Civil, règlement communal, ...).

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions, il sera fait usage des règles prévues au Code ayant l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans ses matières. C'est le cas notamment pour les demandes de permis d'urbanisme, les dérogations et les modifications du présent permis.

#### 2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

---

##### 2.1. LES PETITS ÉDIFICES ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

###### 2.1.1. CAR-PORT

- Ces constructions peuvent être implantées dans les zones de constructions.
- L'implantation et le volume des car-ports visent à leur assurer discrétion ainsi qu'intégration visuelle et paysagère.
- La hauteur sous gouttière n'excède pas. 2.50m sous corniche, 3.50 m au faite et 3.20m à l'acrotère.
- Ces constructions ne peuvent être implantées à moins de 1 m des limites du lot.

###### 2.1.2. SERRES, ABRIS DE JARDINS, LOCAUX TECHNIQUES

- Ces constructions peuvent être implantées dans les zones de constructions et les cours et jardins.
- La superficie respective d'une serre ou d'un abri de jardin n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur sous gouttière n'excède pas 2,5 m.
- La superficie des volumes techniques sera réduite au maximum. Ceux-ci devront être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances, sonores et autres, aux voisins.
- Les serres, abris de jardins et locaux techniques seront eux implantés à une distance de minimum 1 mètre des limites séparatives.

###### 2.1.3. PISCINES ET ETANGS



- Ces éléments peuvent être implantés dans les zones constructibles et les cours et jardins.
- La superficie d'une piscine n'excède pas 75m<sup>2</sup>, celle d'un étang 100 m<sup>2</sup>.
- La piscine et ses abords, en ce compris margelles, murets..., devront être implantés à minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les étangs devront être implantés à minimum 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 2.2. LES TOITURES

Pour toutes les Zones du lotissement, les prescriptions suivantes sont d'applications.

### 2.2.1. LES TOITURES PLATES

- Le sens d'écoulement des eaux est indiqué sur le plan.
- Les débordements sont admis pour des raisons architecturales pour autant que celles-ci soient justifiées.
- Les volumes techniques d'ascenseur seront réduits au maximum, à charge du constructeur de choisir le modèle répondant à cette imposition. Tous les éléments émergents (cabanon, volume technique, cheminée, conduits de ventilation, ...) sont réduits en nombre. Ils seront traités avec un soin tout particulier.
- Les éléments de production énergétique sont autorisés pour autant que leur placement soit réalisé avec le plus grand souci d'intégration et de discrétion et sans débordement de la toiture.

### 2.2.2. LES TOITURES AVEC VERSANTS EN PENTE

- La ligne de pente ainsi que le faîtage sont indiqués sur le plan.
- Les lucarnes et les croupes sont à éviter. Les fenêtres de toiture inclinées (placées dans le plan de toiture) sont autorisées. Elles doivent être intégrées dans la composition des versants et dans le traitement de tous les volumes hors toitures, souches de cheminées, etc...Tous les éléments émergents (cabanon, cheminée, conduits de ventilation, ...) sont réduits en nombre et situés à proximité du faîtage. Ils seront traités avec un soin tout particulier.
- Les éléments de production énergétique sont autorisés pour autant que leur placement soit réalisé dans le plan de la toiture ou légèrement surélevés et sans débordement de la toiture.

## 2.3. TEXTURES ET TONALITÉS DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Pour toutes les Zones du lotissement, les prescriptions suivantes sont d'applications.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et seront sobres de teinte.

### 2.3.1. MATERIAUX DES PAREMENTS ET REVETEMENTS DE FAÇADES

Le choix des matériaux se fera dans une démarche justifiée d'architecture de qualité et d'intégration. Les matériaux sont choisis en tenant compte de leur durabilité, de leur entretien et de leur intégration harmonieuse au cadre bâti existant.

Les enduits et matériaux de parement métallique ne peuvent être utilisés qu'en tant que parement secondaire.

### 2.3.2. TONALITE DES MENUISERIES

Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec le parti architectural et resteront sobres.

### 2.3.3. MATERIAUX DE COUVERTURE DES TOITURES

Sont autorisés :

- tuiles non brillantes de tonalité noire ou anthracite.
- ardoises naturelles ou artificielles foncées : gris, noir ou brun.
- couvertures métalliques autorisées: le zinc naturel ou prépatiné gris moyen à foncé, à tasseaux, joints debout ou en écaille.
- le verre, ou un matériau transparent / translucide similaire, pour le traitement de verrières limitées au volume secondaire ou à un tiers de la surface du versant de toiture dans lequel elle s'inscrit.
- Seulement pour les toitures plates, les matériaux à base de bitume ou les matériaux de synthèse sont autorisés.
- Les toitures plates peuvent être recouvertes de gravier ou de végétations extensives ou intensives, afin d'en augmenter leur rôle tampon lors des épisodes pluvieux.

Accessoires de toitures : pour les égouts de toitures, les descentes d'eaux pluviales, solins, rives de pignons, etc..., il sera fait usage d'un matériau en harmonie avec la toiture réalisée. Ces accessoires doivent être traités avec une gamme cohérente de matériaux (éviter un effet « patchwork »). L'usage du PVC pour les gouttières et les tuyaux de descente est interdit.

Les cheminées doubles tubées inox apparent sont admises, de préférence avec une tonalité prépatinée de ton gris anthracite, et situées à proximité du faîte.

## 2.4. BAIES

Pour toutes les Zones du lotissement, les prescriptions suivantes sont d'applications.

- Le traitement des baies s'effectuera de manière homogène et harmonieuse et participera à la composition architecturale de l'ensemble.



- Les lucarnes, chiens assis et autres volumes saillants en toiture ne dénaturent pas la volumétrie principale. Le développement de tels éléments est inférieur à la moitié des longueurs de façades.

### 3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ABORDS

---

#### 3.1. MATÉRIAUX

Le recouvrement des sols sera limité au strict nécessaire pour permettre aux eaux de pluies d'y percoler pour recharger les aquifères et éviter des apports dommageables d'eau de ruissellement sur le territoire et dans les réseaux.

##### 3.1.1. SPECIFICITE TECHNIQUE OBLIGATOIRE

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, tous les matériaux de recouvrement des sols ainsi que leurs différentes sous-couches de fondation favoriseront la percolation des eaux de pluie dans le sol.

Cela concerne d'office les espaces de recul, les voies internes, les cheminements, les placettes, places de parcage, les cours, etc.

Si l'usage de matériaux perméable ne s'avère pas possible, un système de stockage permettant l'écrêtage des événements pluvieux sera mis en place, tels que réservoir, bassin, noue drainante, fossé d'infiltration, etc. à choisir selon les configurations et le type de sol. Un système assurant le déshuilage/débouage des eaux de ruissellement collectées sera installé avant leur introduction dans le système de stockage (bassin et réservoir).

##### 3.1.2. DISPOSITION ESTHETIQUE

Concernant les Espaces de recul, les matériaux de recouvrement du sol devront être harmonisés selon une conception d'ensemble entre les différentes parcelles d'une même Sous-Zone de Construction reprise au Plan d'Occupation Projetée.

L'effet « patchwork » est proscrit au profit d'une unité de revêtements en harmonie avec les aménagements de la voirie concernée. La durabilité des revêtements dans le temps et leur facilité d'entretien seront recherchées.

#### 3.2. ACCÈS, GARAGES ET STATIONNEMENT

- Les accès aux parcelles doivent se trouver au sein de l'Espace de recul, telles que prédéfinis sur le Plan d'Occupation Projetée.



- Pour tous les accès, garages et car-port, une pente d'ajustement (montante ou descendante) de maximum 4% est autorisée. Les rampes débutant à la limite de la voirie sont interdites.
- Un garage ou partie couverte, susceptible d'abriter au minimum une voiture, sera admis pour chaque habitation. Le garage ou la partie couverte sera incorporé dans le Volume Principal ou Secondaire. Les garages isolés en fond de parcelle et hors des zones constructibles sont proscrits.
- L'implantation de car-port est définie au point 2.1.1. supra.
- Minimum trois emplacements de stationnement doivent être prévus par logement et en rapport direct avec celui-ci.
- Les emplacements de parking pour visiteurs sont à prévoir sur la parcelle.
- Les emplacements de stationnement sont situés au sein des Espaces de recul ou de Construction.
- Pour toute autre fonction complémentaire autorisée (profession libérale, services à la personne, etc.), il faut prévoir le stationnement selon l'occupation envisagée. Le stationnement sur le domaine privé sera dimensionné et justifié au regard des besoins.
- Les activités exercées doivent également prévoir des parkings vélos.
- Pour les Zones Résidentielles Collectives et Résidentielle à Vocation Communautaire et Economique, le dimensionnement des stationnements des véhicules et des parkings vélos fera l'objet d'une étude spécifique aux projets développés et des ratios adéquats. Dans tous les cas, les stationnements (véhicules et vélos) feront l'objet d'un traitement paysager global.
- Au sol, les revêtements imperméables sont proscrits à l'exception des zones de circulation dans les Zones Résidentielles Collectives et Résidentielle à Vocation Communautaire et Economique. Toute exception devra être dûment justifiée et respecter les impositions du point 3.1.1.
- Au sol, la superficie des revêtements semi-imperméables ne pourra pas excéder 100m<sup>2</sup>.

### 3.3. PLANTATIONS ET CLÔTURES

Pour toutes les plantations imposées dans ces prescriptions, le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'annexe 2 de l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres du 08 septembre 2016 (zone agro-géographique du Condroz) (publiée au Moniteur Belge le 06.10.20016).

En outre, les arbres et les haies au sein de ce lotissement doivent favoriser ou renforcer la biodiversité. Les essences feuillues locales et les haies doivent être composées à 50% de plants mellifères notamment parmi la liste suivante : Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Aulnes glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Cerisier, Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cornouiller sanguin, Eglantier, Erable blanc, Erable sycomore, Framboisier, Frêne commun, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Griottier, Groseillier à maquereaux, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Lierre commun, Merisier, Néflier, Noisetier, Noyer commun,

Orme champêtre, Orme de montagne, Peuplier blanc, Peuplier grisard, Peuplier tremble, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier, Ronce bleue, Saule blanc, Saule des vanniers, Saule fragile, Saule fragile hybride avec Saule blanc, Saule marsault, Saule pourpre, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Tilleul à grande feuilles, Tilleul à petite feuilles, Viorne obier.

Concernant les arbres fruitiers qui pourraient être plantés, les variétés anciennes (au sein de l'Annexe précitée) réintroduites dans le réseau commercial à l'initiative de la Station de Phytopathologie du Centre de Recherches Agronomiques à Gembloux seront privilégiées.

Aucune espèce exotique envahissante reprise dans la circulaire du 30 mai 2013 relative aux plantes exotiques envahissantes ne pourra être installée au sein du lotissement. Toutes les mesures seront prises pour éviter l'installation, le développement et la propagation des plantes invasives dont notamment la renouée du Japon.

Pour les plantations d'arbres, d'arbustes et de haies, les prescriptions suivantes identifient à qui incombe la charge des plantations : le promoteur ou les propriétaires privés.

Pour l'entretien des plantations, les prescriptions identifient à qui incombe la charge d'entretien : les propriétaires privés ou la Commune.

Toute plantation ou tout entretien qui ne relève pas explicitement du promoteur relève des propriétaires privés.

### 3.3.1. CLOTURES

- L'implantation de l'intégralité des clôtures et des haies sera entièrement à charge des acquéreurs de chaque lot, tant pour les séparations entre propriétés privées qu'avec le domaine public.
- Les clôtures et les haies seront implantées dans un délai de deux ans à dater de l'achat du lot.
- La clôture sera obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.
- La haie sera implantée en retrait de 50 cm par rapport aux limites séparatives privées ou en co-mitoyenneté sur la limite séparative. Elle sera implantée en retrait de 50 cm par rapport aux limites séparatives avec le domaine public. En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1 mètre.
- Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée.
- L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies.
- Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 mètres sans jamais dépasser la hauteur

de la haie à maturité. A front de voirie les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale.

- Les clôtures ne devront pas constituer une entrave aux passages de la faune.
- Les portiques d'entrée ne sont pas autorisés.

### 3.3.2. PLANTATIONS EXISTANTES

- Le Plan 4.6. « Arbres / haies à conserver » indique les éléments à conserver et à maintenir.
- Les indications de ce Plan 4.6. doivent être respectées pour tout aménagement des terrains et gestion des arbres et haies.
- Si les arbres ou les haies à conserver doivent être abattus, ces éléments seront remplacés par des espèces régionales tel que spécifié au point 3.3 supra.
- Les arbres à remplacer seront de force minimum 16-18.
- De manière spécifique, le terrain compris entre la Drève, la rue de Trooz et la nouvelle voirie de desserte interne doit assurer le maintien du couvert végétal existant, tel que mentionné au Plan 4.6.

### 3.3.3. NOUVELLES PLANTATIONS

- Les nouvelles plantations seront des essences régionales tel que spécifié au point 3.3 supra.
- Il est recommandé de planter des espèces hydrophiles pour favoriser l'absorption des eaux de surface.
- Un rapport de deux résineux sur dix arbres constitue un maximum.
- Les plantations peuvent être laissées en port libre ou être taillées.
- Afin de renforcer l'intégration paysagère des constructions et de renforcer la biodiversité locale, au moins 3 arbres (d'essences différentes) de moyen à haut port et laissés en port libre devront être plantés obligatoirement sur chaque parcelle s'ils ne sont pas déjà présents (arbres existants et conservés).
- La disposition de ces arbres (existants ou à planter) et leurs essences seront indiquées sur le plan d'implantation de la demande de Permis d'Urbanisme. La composition paysagère globale est préconisée.
- Ces arbres de moyens à haut port, seront plantés dans un délai d'un an à dater du début des travaux de construction de l'habitation concernée.

### 3.3.4. L'ESPACE VERT STRUCTURANT

- Au sein de l'Espace Vert Structurant, la plantation de végétaux qui pourraient refermer l'ouverture visuelle vers l'Abbaye est proscrite.

- Des mesures de gestion différenciée des espaces verts sont préconisées, telles que (de manière non exhaustive), prés fleuris composés d'essences mellifères, pâturage saisonnier, fauchage tardif, etc.
- L'implantation « d'hôtels à insectes » ou d'éléments permettant un développement de la biodiversité est autorisée et encouragée.
- L'implantation de panneaux didactiques est autorisée afin d'informer et de sensibiliser la population quant à la biodiversité ainsi que des mesures de préservation, d'encouragement, etc.

### 3.3.5. L'ESPACE REFUGE DE BIODIVERSITE

- La zone humide se situe dans le domaine communal. Il est interdit d'y déposer des matériaux, des terres ou tout autre déchet organique (herbes de tonte, feuillage, branchages etc.).
- Des mesures de gestion différenciées des espaces verts sont préconisées (pâturage saisonnier, fauchage tardif, etc.).
- L'implantation de ruches pour abeilles est autorisée pour autant que la sécurité des riverains soit préservée.
- L'implantation « d'hôtels à insectes » ou d'éléments permettant un développement de la biodiversité est autorisée et encouragée.
- L'implantation de panneaux didactiques en bordure de l'espace refuge de biodiversité est autorisée afin d'informer et de sensibiliser la population quant à la biodiversité ainsi que des mesures de préservation, d'encouragement, etc.
- La transition entre l'Espace refuge de biodiversité et les alentours bordant son périmètre (voiries régionale et locale et les parcelles) sera traitée paysagèrement avec soin afin d'éviter toute rupture abrupte. Une bande végétale de transition est à prévoir au sein de l'Espace Refuge de Biodiversité (largeur préconisée minimum 1 mètre).

### 3.3.6. ESPACE TAMPON D'ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER

- Cet Espace, en fond de parcelles privées, sera planté par le Promoteur en créant une zone boisée par la plantation de plants forestiers pour créer le développement et la concurrence appropriée entre espèces et ce, tenant compte de la structure d'un bois (espaces ouverts – espaces denses et bas – manteau boisé – forêt dense). Des bosquets seront plantés en partie extérieure et des espèces de différents types (différentes croissances) en partie intérieure.
- 1 arbre par m<sup>2</sup> sera planté.
- 3 types d'essences seront plantées :
  - des essences à croissance rapide H 80/100 (à raison d'1/3) ;
  - des essences à croissance moyennement rapide H 100/120 (à raison d'1/3) ;
  - des essences à croissance lente H 120/150 (à raison d'1/3).
- Les propriétaires des parcelles concernées devront entretenir et maintenir cet Espace Tampon.



### 3.3.7. LE RENFORCEMENT DE L'ALIGNEMENT VEGETAL DE LA DREVE

- L'alignement d'arbres de la Drève sera renforcé (nouvelles plantations d'essences indigènes complémentaires) par le promoteur au sein du futur Domaine Public.
- Une fois rétrocédé au Domaine Public, celui-ci (la Commune) en aura la charge.
- Le Long de la Drève les haies composées d'essences indigènes pourront avoir une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

### 3.3.8. RENFORCEMENT OU DENSIFICATION DE L'ALIGNEMENT VEGETAL PAYSAGER DE MOYEN A HAUTE TIGE

- Le promoteur prendra à sa charge la plantation d'arbres et des haies d'essences indigènes sur le domaine privé.
- L'entretien et la préservation seront assurés par les propriétaires de chaque parcelle concernée. La hauteur de ces haies sera comprise entre 1,5 et 2 m.
- A titre exceptionnel, à hauteur du carrefour formé par la rue Monchamps et la rue de Trooz, la haie sera limitée à 1,2 mètre sur le pourtour du Bassin d'Orage Intégré Paysagèrement.

### 3.3.9. ACCOMPAGNEMENT VEGETAL PAYSAGER PLANTE ET GERE PAR LES PROPRIETAIRES DES PARCELLES PRIVEES

- Les propriétaires des parcelles concernées devront planter des essences indigènes (de force minimum 16-18) ainsi que des bosquets.
- Un nombre de 3 à 5 espèces indigènes par parcelle sera à planter.
- Le long de l'Espace Vert Structurant, il conviendra de planter en plus 3 à 5 espèces indigènes par parcelle.
- Les arbres seront plantés endéans l'année de l'achat de la parcelle.
- En fond de parcelle, la plantation d'une haie vive en complément des arbres est autorisée aux conditions reprises ci-avant dans le chapitre 3.3.

## 3.4. RELIEF

- Les modifications de relief du sol éventuelles sont autorisées. Ces dernières devront être justifiées et justifiables à l'égard de l'intégration architecturale du projet tout en préservant l'harmonie des lieux. Les constructions seront conçues de manière à respecter au mieux le niveau naturel du terrain. Sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par la volonté de ne pas évacuer les terres de déblai excédentaire.
- Les modifications de relief du sol devront être limitées aux modifications nécessaires à l'objet auquel elles sont destinées, à savoir, l'intégration du projet architectural au terrain naturel existant.
- Il ne sera pas autorisé de modification du relief du sol à moins de 2 mètres des limites parcellaires.



- Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, 2 profils de limite à limite de propriété, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées.

### 3.5. ENTRETIEN DES PARCELLES ET DES TROTTOIRS

- Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins deux fois par an, de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans l'ordonnance générale de police administrative de la zone SECOVA et aux règlements communaux.
- L'entretien courant des trottoirs et des accotements engazonnés le long des parcelles est à charge des propriétaires de parcelle.

### 3.6. DIVERS

- L'implantation de mâts, antennes autre que paraboliques et support de câbles aériens est interdite.
- Le raccordement au réseau de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire et devra s'effectuer au cours de la construction de l'habitation.

## 4. SYSTÈME D'ÉPURATION ET D'ÉVACUATION DES EAUX

---

### 4.1. GESTION DE L'EAU

L'acquéreur d'une parcelle est en premier chef responsable de la conformité absolue des installations sanitaires, intérieures et extérieures, construites sur sa parcelle aux lois et règlements d'application.

Les nouvelles constructions seront pourvues d'un réseau d'égouttage séparatif pour les eaux usées et les eaux de pluies provenant des toitures.

Les terrains sont concernés par la présence, du moins pendant une partie de l'année, d'une nappe à faible profondeur. L'étanchéité des bâtiments devra faire l'objet d'une attention particulière en raison du niveau atteint par cette nappe à certaines périodes de l'année. Un dispositif de drainage périphérique (empierrement autour et sous le bâtiment) devra être prévu. Ce dispositif permettra d'évacuer les eaux vers le milieu naturel ou vers le réseau d'égouttage, soit de manière gravitaire (technique à privilégier si la topographie le permet), soit par pompage (puisard et pompe « vide cave »).

## 4.2. EAUX PLUVIALES

Afin de récupérer de manière efficace les eaux de pluies pour les usages non-alimentaires, chaque parcelle devra obligatoirement disposer d'une citerne d'eau de pluie et d'une installation permettant l'utilisation de l'eau de citerne pour les besoins domestiques non-alimentaires.

Les contenances suivantes sont imposées :

- minimum 10.000 litres par maison individuelle et 100m<sup>2</sup> de toiture (tout volume confondu) ;
- minimum 2.000 litres par unité de logement ou par activité en substitution de logement;

Pour les bâtiments abritant plusieurs logements et d'autres fonctions, les capacités s'additionnent. Elles peuvent être reprises dans une ou plusieurs citernes à eaux de pluie, avec une gestion collective ou individuelle.

Toute augmentation de la capacité des citernes à eaux de pluie est encouragée.

Le trop-plein de la citerne sera infiltré dans les sols. Dans ce cas, une étude sera jointe à la demande de permis d'urbanisme afin de garantir le dimensionnement du système d'infiltration en fonction des débits à évacuer et de la nature du proche sous-sol.

En cas d'impossibilité d'infiltration (à justifier par le résultat négatif de l'étude d'infiltration), le trop-plein de la citerne sera raccordé à l'égouttage d'eaux claires du lotissement. Dans ce cas, la citerne sera pourvue d'un dispositif de vidange différé automatique (ajutage calibré placé à hauteur convenable).

Préconisations d'installation des citernes:

- les citernes métalliques sont interdites ;
- on veillera à placer avant l'entrée de la citerne un système de filtration efficace pour retenir tous les éléments végétaux (feuilles, branches, mousse...) et minéraux entraînés par les eaux pluviales, une chambre de décantation sera également placée avant l'introduction des eaux dans la citerne et un système de filtration fine performant sera installé avant d'injecter l'eau de la citerne dans le réseau d'eau non alimentaire des bâtiments ;
- les citernes enfouies et équipements enterrés seront situés à une distance des limites parcellaires supérieure ou égale à 3 mètres. Elles seront recouvertes d'une couche végétale d'au moins 0.5 m d'épaisseur ou du même revêtement que le celui dans lequel la citerne est implantée.

## 4.3. EAUX USÉES

La gestion des eaux pluviales et usées devra être conforme aux Codes de l'Eau et de l'Environnement.

Pour BELFAGEO s.p.r.l.  
Raphaël Metzler, gérant

