

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE GRACE-HOLLOGNE

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION
PAIRE NORD DU CHARBONNAGE DU BONNIER
SAR LG 01 : BONNIER - VALENTIN

CAHIER N°4 :

L'OFFRE EN LOGEMENTS
&
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCTOBRE 2023

DEMANDEUR

S.A. DES CHARBONNAGES DU BONNIER

RUE JOSEPH DEJARDIN, 39
4460 GRACE-HOLLOGNE

AUTEUR DE PROJET

aural_{SPRL}

RUE DE PARIS, 15
4020 LIEGE

SOMMAIRE

A.	L'OFFRE EN LOGEMENTS	4
1.	<i>MAISONS D'HABITATION</i>	4
2.	<i>IMMEUBLES A APPARTEMENTS</i>	4
3.	<i>POLE DE COMMERCES ET DE SERVICES</i>	4
4.	<i>INFRASTRUCTURE COMMUNAUTAIRE OU DE SERVICES</i>	4
5.	<i>INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</i>	4
B.	QUANTIFICATION DES PARKINGS ET GARAGES	5
C.	PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	5
1.	PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES ET AFFECTATIONS	5
1.1.	<i>GESTION DE L'ASSAINISSEMENT</i>	5
1.2.	<i>PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION</i>	6
1.3.	<i>SATISFACTION DES BESOINS EN GARAGES ET STATIONNEMENT POUR VOITURES ET 2 ROUES</i>	8
1.4.	<i>TYPE DE LOGEMENTS ET ACTIVITES</i>	8
1.5.	<i>PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES NON-BATISSABLES</i>	9
1.6.	<i>PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES COMMUNAUTAIRES ET « ESPACES VERTS »</i>	12
1.7.	<i>PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX VOIRIES</i>	12
2.	VOLUMÉTRIES DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES LOTS	13
2.1.	<i>VOLUMETRIE DES HABITATIONS UNIFAMILIALES</i>	13
2.1.1.	<i>VOLUME PRINCIPAL</i>	13
2.1.2.	<i>VOLUME SECONDAIRE</i>	13
2.1.3.	<i>CAR-PORT ET STRUCTURE DE SERVICE</i>	13
2.2.	<i>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES A APPARTEMENTS</i>	13
2.2.1.	<i>PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES À APPARTEMENTS</i>	13
2.2.2.	<i>GABARIT DE RÉFÉRENCE DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS</i>	14
2.3.	<i>VOLUMETRIE DES BATIMENTS DES LOTS N°8 & 11</i>	15
2.4.	<i>DESCRIPTION DE L'OCCUPATION DES LOTS</i>	15
2.4.1.	<i>OCCUPATION DU LOT N°2</i>	15
2.4.2.	<i>OCCUPATION DU LOT N°3</i>	16
2.4.3.	<i>OCCUPATION DU LOT N°4</i>	16
2.4.4.	<i>OCCUPATION DU LOT N°5</i>	16
2.4.5.	<i>OCCUPATION DU LOT N°6</i>	17
2.4.6.	<i>OCCUPATION DU LOT N°7</i>	17
2.4.7.	<i>OCCUPATION DU LOT N°8</i>	18
2.5.	<i>MATERIAUX</i>	18
2.5.1.	<i>MATÉRIAUX DES FAÇADES</i>	18
2.5.2.	<i>MATÉRIAUX DES TOITURES</i>	18
2.5.3.	<i>MATÉRIAUX DES ABORDS</i>	19
3.	PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ABORDS ET PLANTATIONS	19
3.1.	<i>NATURE DES CLOTURES ET HAIES</i>	19
3.2.	<i>HAUTEURS DES CLOTURES ET DISTANCES A RESPECTER</i>	19
3.2.1.	<i>CLÔTURES ENTRE PARCELLE PRIVÉE ET DOMAINE PUBLIC</i>	19

3.2.2.	CLÔTURES ENTRE PARCELLES PRIVÉES	19
3.3.	<i>PLANTATIONS</i>	19
3.3.1.	NATURE DES PLANTATIONS	19
3.3.2.	CHOIX DES ESSENCES ET DES GRANDEURS	20
3.3.3.	HAUTEUR DES PLANTATIONS ET DISTANCE À RESPECTER	21
3.3.4.	OBLIGATIONS DE PLANTATION	21
3.4.	<i>PLANTATIONS PAYSAGERES</i>	21
3.4.1.	ZONE D'ÉCRAN VÉGÉTAL (30.1) – LARGEUR VARIABLE	21
3.4.2.	ARBRES EN ALIGNEMENT DANS LE DOMAINE PRIVÉ (30.2)	22
3.4.3.	ZONE DE PLACE PUBLIQUE (30.3)	22
3.4.4.	ZONE D'ESPACE VERT (40.3)	22
4.	PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES PARTICULIERS	22
4.1.	<i>ANTENNES</i>	22
4.2.	<i>CAPTEURS SOLAIRES</i>	22
4.3.	<i>CITERNES D'EAU DE PLUIE</i>	22
5.	PLAN D'OCCUPATION PROJETÉE	23

A. L'OFFRE EN LOGEMENTS

Voir « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée » et « Plan n°5 – Plan masse ».

1. MAISONS D'HABITATION

Lot n°9 : 950 m² >> 2 maisons en bordure de la nouvelle voirie partagée.

Lot n°9.1 : 484 m² >> 1 maison à l'extrémité de la rue du charbonnage.

Lot n°10 : 2.712 m² >> 6 maisons d'habitation en bordure de la rue du Bonnier.

TOTAL : 9 maisons.

2. IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Lot n°2 : 7.425 m² >> 56 à 61 appartements.

Lot n°3 : 4.934 m² >> 51 à 54 appartements.

Lot n°4 : 6.847 m² >> 31 à 43 appartements.

Lot n°5 : 8.618 m² >> 76 à 86 appartements.

Lot n°6 : 3.625 m² >> 15 à 17 appartements.

Lot n°7 : 2.104 m² >> 11 à 13 appartements.

TOTAL : 240 à 274 appartements.

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 249 à 283 logements.

3. PÔLE DE COMMERCE ET DE SERVICES

Lot n°8 : 4.442 m² >> Bâtiment 1.550 m² au sol et 1.143 m² au niveau R+1.

4. INFRASTRUCTURE COMMUNAUTAIRE OU DE SERVICES

Lot n°11 : 1.846 m² >> Bâtiment 330 m² au sol et 330 m² au niveau R+1+T.

5. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Lot n°1 : 36 m² >> Cabine de transformation électrique HT.

Lot n°12 : 36 m² >> Cabine de transformation électrique HT.

Lot n°13 : 36 m² >> Cabine de transformation électrique HT.

Lot n°14 : 35 m² >> Cabine de détente de gaz.

Lot n°15 : 586 m² >> Terrain pour un réservoir d'eau alimentaire équipé d'un pompage.

B. QUANTIFICATION DES PARKINGS ET GARAGES

PARKINGS PRIVÉS pour maisons :	+/- 20 places.
PARKINGS PRIVÉS SUR SOL pour appartements :	+/- 200 places.
GARAGES EN SOUS-SOL pour appartements :	+/- 250 places.
Total des places en terrain privé :	+/- 470 parkings privés.
PARKINGS PUBLICS EN VOIRIE :	+/- 130 places.
PARKING lot n°11 : Communautaire ou public :	+/- 14 places.
PARKING PUBLIC pour riverains rue M. de Lexhy :	+/- 15 places.
Total des places en domaine public :	+/- 159 parkings publics.
Total global :	+/- 629 parkings liés aux logements.
PARKING lot n°8 : Zone de commerces et de services :	+/- 2.238 m ² .
Total des places du lot n°8 :	+/- 70 parkings liés aux commerces.

C. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES ET AFFECTATIONS

1.1. GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

Le terrain est soumis à un projet d'assainissement introduit dans le cadre du décret relatif à la gestion des sols du 5 décembre 2008. Ce projet a été approuvé le 8 décembre 2011 et a fait l'objet d'une modification également approuvée par le service compétent de la Région Wallonne (Département du Sol et des Déchets) le 10 avril 2018.

Le schéma d'assainissement général consiste en une gestion des risques par confinement des remblais contaminés sur site.

Le sous-sol des lots n°2 à 8, destinés aux jardins des immeubles à appartements (lots n°2 à 7) et au pôle de commerces et de services (lot n°8), comporte des terres contaminées. A ce titre, ils ne peuvent pas accueillir de l'habitat individuel qui suppose un usage sans restriction des jardins.

Les terres contaminées en zones de jardins ou d'espaces verts sont recouvertes par un géotextile « avertisseur » lui-même enterré sous 50 cm de terre saine. Les jardins auront uniquement une destination d'agrément et les jardins potagers n'y sont pas autorisés.

Les aires bâtissables de ces lots seront assainies totalement et ne comporteront plus de terres polluées : la construction des sous-sols et fondations des immeubles se feront donc en présence de matériaux sains.

Ainsi, la zone destinée à la construction des immeubles et la zone de transition entre la voirie et l'immeuble ne comporteront plus de pollution ; les raccordements aux impétrants et aux égouts, comme tous les aménagements de la zone de transition se feront en terre saine.

En voirie, sous les voies de circulation et sous les zones de stationnement, les terres polluées seront confinées sous un géotextile et couvertes par un revêtement carrossable sur minimum 50 cm d'épaisseur: pavements ou aires de béton, zones asphaltées, zone de dalles de béton drainant avec empierrement...

Les lots n°9, 9.1 & 10 destinés à de l'habitat individuel et le lot n°11 destiné à l'activité communautaire, sont situés sur terrain sain. Ils ne sont pas concernés par la pollution du sol. Les lots peuvent être consacrés à de l'habitat individuel, sans restriction.

1.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

Voir « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée » et à la dernière page du présent cahier.

Aires de construction (10.0 à 10.3).

Les aires de construction sont des « zones capables » dans lesquelles seront regroupés les volumes constituant les immeubles, volume principal et volume secondaire éventuel.

Le périmètre de ces zones est déterminé au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».

Le « Plan n°5 – Plan masse » est une illustration d'une possibilité d'implantation des constructions qui est exemplative, mais est à titre purement indicatif.

Un « front de bâtisse obligatoire » est imposé à certains immeubles sur minimum la moitié des façades à rue.

10.0 : Aire de construction d'habitations individuelles en ordre fermé de gabarit R+1+T.

Concerne : **Lots n°9, 9.1 & 10.**

Les lots n°9 & 9.1 peuvent accueillir des habitations unifamiliales ou bi-familiales (2 logements superposés).

Le lot n°10 accueille exclusivement des habitations unifamiliales.

Les habitations sont de type deux ou trois façades. Le volume principal est obligatoirement implanté dans cette zone, ainsi qu'un éventuel volume secondaire.

10.1 : Aire de construction d'immeubles d'habitat collectif de gabarits R+1 à R+3 et R+2+T.

Concerne : **Lots n°2, 3, 4, 5, 6 & 7.**

Les immeubles à appartements sont implantés à l'intérieur de la zone bâissable définie au plan, toutefois des saillies ou décrochements d'une profondeur maximale de 2 mètres pourront déborder de la zone de construction sur maximum 50% de la longueur des façades arrières.

Les façades avant sont implantées sur le front de bâtisse obligatoire sur minimum 50% de leur longueur.

Les sous-sols peuvent être construits sur une profondeur de 22 mètres maximum en débordant des aires de construction de 8 mètres du côté des jardins.

Le garage en sous-sol n'est pas obligatoire pour les lots n°4 & 6. Dans ce cas, le parking pourra être placé au niveau du sol, dans la partie non bâtie de l'aire de construction (22 m de profondeur) correspondante et comportant le nombre de places nécessaires.

En domaine privé, il sera prévu des emplacements de stationnement pour vélos et trottinettes en proximité immédiate des accès aux halls d'entrée des immeubles à appartements. Le nombre de places sera fonction du nombre d'appartements.

10.2 : Aire de construction pour un pôle de commerces et de services de gabarit R0 et R+1.

Concerne : **Lot n°8.**

Les différents bâtiments sont construits en mitoyenneté, de gabarit R+1 avec toiture plate. La zone de transition par rapport à l'alignement est de deux mètres, en bordure des 2 voiries et davantage au droit du coin coupé.

Seul le logement en rapport avec l'activité peut être accepté à l'étage, pourvu qu'il soit doté d'un accès indépendant.

Les activités – commerciales ou de services – doivent être compatibles avec le quartier de vocation résidentielle.

10.3 : Aire de construction pour activité(s) communautaire(s) ou de service(s) de gabarit R+1+T.

Concerne : Lot n°11.

Le lot n°11 est destiné à des activités communautaires et/ou de services compatibles avec la fonction résidentielle du nouveau quartier.

10.4 : Aire privative pour le stationnement de voitures avec carport éventuel de gabarit R0.

Concerne : Lots n°2, 3, 4, 5, 6, 7 & 11.

Ces zones d'espaces privés sont aménagées pour recevoir les emplacements de stationnement des voitures nécessaires pour les résidents des immeubles à appartements et pour l'activité communautaire et/ou les accès vers les garages des immeubles concernés.

Sont autorisées dans ces zones :

- ° La réalisation d'une aire de stationnement simplement empierrée, en dalle gazon ou pavée et correctement délimitée par bordures; les revêtements du sol sont perméables ou semi-perméables.
- ° La réalisation de car-ports, ainsi que d'abris nécessaires au tri des déchets ménagers et au stationnement des motos, vélos, poussettes...
- ° La réalisation d'espaces sécurisés de stationnement pour véhicules à 2 roues.

Tous ces équipements font l'objet de plans précis soumis lors du permis d'urbanisme. Ils seront de construction soignée, visant une unité de conception.

Les surfaces non utilisées pour le parking sont plantés comme une zone 20.4.

Interdiction :

Le parage de caravanes et de mobil-homes ainsi que les véhicules accidentés y est interdit.

10.5 : Aires de construction pour des équipements techniques (eau, gaz et électricité) de gabarit R0.

Les sociétés distributrices doivent prévoir, sur l'espace non bâti du lot, d'entourer leurs installations par de la végétation comme une zone 30.1., dont elles assureront l'entretien. Les clôtures et accès aux parcelles seront réalisés avec soin et matériaux de qualité.

A charge des sociétés distributrices d'obtenir les permis d'urbanisme pour la réalisation de leurs nouvelles installations.

A. Aire pour une cabine de transformation électrique HT.

Concerne : Lots n°1, 12 & 13.

Les cabines peuvent être de type « préfabriqué ».

B. Aire pour une cabine de détente de gaz.

Concerne : Lot n°14.

La cabine de détente de gaz peut être de type préfabriqué ou non. Les façades réalisées en dur seront soignées, avec des matériaux compatibles avec le caractère résidentiel du nouveau quartier.

C. Aire pour un réservoir d'eau alimentaire équipé d'un pompage.

Concerne : Lot n°15.

Le réservoir pourra être semi-enterré. L'architecture des parties aériennes sera soignée, avec des matériaux compatibles avec le caractère résidentiel du nouveau quartier. L'espace non bâti de la parcelle sera planté comme une zone 30.1.

1.3. SATISFACTION DES BESOINS EN GARAGES ET STATIONNEMENT POUR VOITURES ET 2 ROUES

- ° Chaque maison familiale comportera **2 emplacements** de stationnement (intérieur ou extérieur) sur la parcelle privative de l'habitation. L'accès à un garage intégré à l'habitation peut être comptabilisé comme second emplacement si sa longueur a 5 m au minimum.
- ° Pour les immeubles de logements collectifs chaque appartement devra avoir à disposition au minimum :
 - >> **1 emplacement privé par appartement 1 chambre.**
 - >> **1,5 emplacements privés par appartement 2 chambres.**
 - >> **2 emplacements privés par appartement 3 chambres ou plus.**

Ces emplacements sont situés sur les lots privés; ils peuvent être situés sur d'autres lots que ceux des appartements concernés pour autant qu'ils fassent l'objet d'une demande de permis d'urbanisme concomitante et que les emplacements soient réalisés simultanément aux appartements.

Les emplacements de parking des véhicules privés sont :

- >> situés dans les sous-sols (profondeur maximale de 22 m) des zones de construction 10.1.
- >> soit extérieurs, situés dans les zones de parking 10.4 ou au droit des zones de construction 10.1 (y compris la zone des sous-sol de 22 m) des lots n°4 & 6, dans le cas où les aires de construction 10.1 ne sont pas totalement construites.
- ° Le stationnement des véhicules à 2 roues des résidents des appartements sera réalisé de manière sécurisée dans les garages en sous-sol ou en zone 10.4. Les cavettes privatives individuelles ou les box de garage pourront également être utilisés pour cette fonction.
- ° Le parcage des voitures des visiteurs sera prévu à raison, au minimum, d'un emplacement de voiture pour 3 appartements: en voirie (domaine public) et dans la zone de parking prévu au lot n°11.

1.4. TYPE DE LOGEMENTS ET ACTIVITÉS

Types de logements :

En zone de construction d'habitations familiales, les constructions sont réservées à la résidence d'une famille au sens stricte comme au sens élargi : ainsi, les habitations bi-familiales et maisons « kangourou » peuvent être également admises pour les lots n°9 & 9.1.

En zone de construction d'immeubles à appartements, ceux-ci sont destinés à accueillir des logements de programmes variés: 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres ou plus, penthouse... de manière à offrir une grande diversité de l'offre.

Activités :

Dans chacune de ces zones, l'exercice d'une activité professionnelle est possible dans les conditions suivantes :

- ° Interdites: activités commerciales de gros ou de détail ainsi que l'horeca.
- ° Autorisées : activités de service pour professions indépendantes ou libérales, compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Performances énergétiques des logements :

Les logements seront construits conformément à la législation en vigueur au moment des dépôts des demandes de permis d'urbanisme.

1.5. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES NON-BÂTISSABLES

20.0 : Zone de transition des habitations individuelles.

La zone de transition (ou zone de recul) est la partie de la parcelle comprise entre l'alignement et la façade à rue des constructions. Le sol et le sous-sol y sont non-pollués.

Elle est destinée principalement aux accès aux bâtiments, aux aires de parcage (Cf. Paragraphe 1.2) et comporte également de la végétation.

Elle est aménagée dans l'esprit des « cours ouvertes » en relation avec l'espace public :

- ° La pente de l'accès « voiture » à la voirie publique ne pourra excéder 5% (en pente ou en montée) dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement.
- ° Les chemins et aires de parcsages seront situés au plus près du niveau de la voirie d'accès. Ils seront réalisés en harmonie avec l'ensemble de la composition architecturale par leur matériau et leur couleur.
- ° La zone de transition peut comporter un car-port à toit plat servant d'abri pour voiture et éventuellement, une construction complémentaire de service pour le rangement des deux roues, poubelles...

L'architecture de ces constructions de petit gabarit (Ht sous dalle 2,5 m max) est soignée et sobre dans un esprit d'unité de matériau et de forme. L'usage de toiture verte est préconisé.

- ° Au sol, l'utilisation de revêtements perméables est imposée.
- ° La plantation d'arbres, d'arbustes, de haies, plantes décoratives, grimpantes ou rampantes en zone de transition est obligatoire.

Lors de la demande du permis d'urbanisme, le plan d'aménagement détaillé de la zone de transition sera joint au dossier et précisera le détail des constructions complémentaires éventuelles, la nature des matériaux ainsi que les plantations.

Est interdit, le parcage permanent de caravanes, de véhicules accidentés et de mobil-homes, mais il est toléré pour une période de 48h00 maximum.

20.1 : Zone de transition des immeubles à appartements.

La zone de transition est la partie de la parcelle comprise entre l'alignement et la façade à rue des constructions. Elle est constituée de matériaux d'apport sains (principalement de la terre) mise en place par le constructeur lors de la réalisation des abords du nouveau bâtiment.

Elle est non bâtie et ne peut pas comporter des emplacements de stationnement de voitures ou de véhicule lourd; à l'exception du lot n°7 qui peut y comporter des emplacements de stationnement pour voitures.

Elle est destinée principalement aux accès en 'mode doux' aux bâtiments et aux rampes d'accès véhicules au sous-sol et comporte également de la végétation. La pente de l'accès « voiture » à la voirie publique ne pourra excéder 5% (en pente ou en montée) dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement.

En cas de forte dénivellation du terrain, un ouvrage de soutènement peut être réalisé à la limite de la partie privative.

Entretien de la zone 20.1 : il appartient aux résidents des différents immeubles à appartements de veiller au bon entretien de cette zone de transition 20.1, ainsi que de la bande d'accotement engazonnée (de 2 mètres de largeur) de la voirie publique, sur toute la longueur indiquée au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ». Aucune plantation (autre que l'engazonnement) dans cette zone de 2 m n'est autorisée.

Des constructions complémentaires de service nécessaires pour le dépôt des poubelles ou au stationnement de « deux roues » peuvent également être érigées dans ces zones.

Éléments structurants et végétation :

Les éléments structurants de la zone de transition sont principalement des éléments végétaux et des éventuelles constructions complémentaires de service.

Le « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée » détermine les zones 20.1 qui reçoivent un alignement d'arbres (voir zone 30.2) de développement moyen.

Toutes ces zones de transition peuvent aussi comporter les dispositifs nécessaires aux accès aux bâtiments et accès de secours, des ouvrages de soutènement, rampes accessibles aux personnes à mobilité réduite ou escalier lorsque le rez-de-chaussée est surélevé par rapport à la voirie.

L'architecture de ces constructions complémentaires de service de petit gabarit (Ht sur dalle 2,5 m max) est soignée et sobre dans un esprit d'unité de matériau et de forme.



Exemples de « constructions complémentaires de service » à Fribourg et de plantation de la zone de transition.

Ces constructions complémentaires de service ne sont pas obligatoires, le problème du stockage permanent des poubelles et des deux roues pouvant être solutionné au sous-sol des immeubles, tout comme le stationnement des voitures.

Des bancs publics (privatifs) et accessoires de convivialité peuvent également être disposés dans cette zone.

L'aménagement paysager des zones 20.1, à dominante végétale, est obligatoire : dans l'esprit de composer un aménagement de qualité, les auteurs de projet – lors de la demande du permis d'urbanisme – détailleront la nature des plantations ainsi que les détails des aménagements et accessoires de la zone de transition.

La sobriété et la dominante végétale doivent être la règle dans cet espace.

20.2 : Zone de transition du pôle de commerces et de services.

La zone de transition 20.2 est la partie du lot n°8 comprise entre l'alignement et la zone constructible.

La pente de l'accès « voiture » à la voirie publique ne pourra y excéder 5% (en pente ou en montée) dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement.

Éléments structurants et végétation :

Dans cet espace, les éléments animant l'espace-rue sont des talus verdurisés (plantes couvre-sol et arbustives), des ouvrages de soutènement, des haies, des arbres, des arbustes... des revêtements du sol pour l'accès aux vitrines et aux entrées sont autorisés.

La hauteur des haies, des murets, gabions ou murs sec dans cette zone de transition et/ou en bordure du domaine public ne peut être supérieure à 1,50 m.

Les auteurs de projet – lors de la demande du permis d'urbanisme – détailleront la conception de tous les ouvrages, les matériaux et les plantations prévus dans cette zone de transition. La sobriété doit être la règle dans cet espace.

Les plantations d'arbres, d'arbustes ou de haies en zone de transition respecteront les prescriptions relatives aux clôtures et aux plantations décrites Chapitre 3, ci-dessous.

20.3 : Zone de cours et jardins des habitations individuelles.

La zone de cours et jardins est la partie de la parcelle qui n'est reprise ni dans la zone de transition, ni dans la zone de construction. Les terres y sont saines.

Elle est destinée principalement à l'aménagement d'un jardin d'agrément qui peut comprendre terrasses, équipements de loisirs et un jardin potager. Les plantations sont réalisées selon les prescriptions du Chapitre 3.3, cependant des plantations arbustives décoratives, des plantes couvre-sol, des graminées... sont également admises.

Les allées et terrasses auront un revêtement perméable ou semi-perméable, à défaut, les eaux de pluies provenant de ces surfaces seront infiltrées dans le sol.

Les modifications de relief du sol y sont réalisées de manière la plus progressive possible en respectant le principe que chaque lot gère les eaux de ruissellement dans ses propres limites.

Les dépôts de matériaux, de mitrailles ou le stationnement (même temporaire) de véhicules accidentés ou non, de caravanes, de mobil-homes sont interdits.

La réalisation d'abris, d'équipements de loisirs (barbecue permanent, terrasses surélevées...) et les constructions annexes seront conformes aux procédures et prescriptions définies en la matière par la réglementation.

20.4 : Zone de cours et jardins des immeubles à appartements.

La zone de cours et jardins des immeubles à appartements est la partie de la parcelle qui n'est reprise ni dans la zone de transition, ni dans la zone de construction.

Elle est destinée principalement à l'aménagement d'un jardin d'agrément qui peut comprendre des terrasses, des allées, des équipements de loisirs, des ouvrages de soutènement...

Les plantations sont réalisées selon les prescriptions du Chapitre 3.3, cependant des plantations arbustives décoratives, des plantes couvre-sol, des graminées... sont également autorisées.

Pour une partie des espaces engazonnés, privilégier le type « pelouse fleurie ».

La réalisation d'abris, d'équipements de loisirs (barbecue permanent, terrasses surélevées,...) et les constructions annexes seront conformes aux procédures et prescriptions définies en la matière par la réglementation.

L'aménagement de stationnement y est proscrit sauf dans la zone d'extension de sous-sol en cas d'aménagement de parking dans les parties non bâties des aires de construction 10.1.

- ° Les allées éventuelles auront un revêtement perméable ou semi-perméable ou seront infiltrées dans le sol sans porter de dommage au géotextile avertisseur.
- ° Les piscines creusées dans le sol y sont interdites.

Jardin potager en zone 20.4 :

Il est exclu d'y réaliser un jardin potager, le sous-sol (au-delà de moins 50 cm) n'étant pas assaini.

20.5 : Zone d'accès et de parcage pour le pôle de commerces et de services.

Cette zone est réservée à la circulation et au stationnement des véhicules relatifs aux activités du pôle. L'accès à cette zone ne pourra pas se faire via la rue Hector Denis mais bien par la rue du Boutefeu.

La zone accueillera un nombre d'emplacements de stationnement suffisant pour desservir les activités du pôle. Les emplacements de stationnements seront ponctués de végétation arbustive de manière à réduire l'impact visuel que peut créer une telle zone. Les arbres et arbustes seront de deuxième ou troisième grandeur (voir liste au Chapitre 3).

Le revêtement du parking sera réalisé en matériau perméable ou semi-perméable.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux dans le sol, les eaux de ruissellement provenant de l'ensemble de la parcelle commerciale (y compris les bâtiments) seront tamponnées par un bassin d'orage enterré et fermé, (à construire par l'investisseur) dont le débit de sortie, vers l'égout public, sera fixé en accord avec la Commune de Grâce-Hollogne et l'AIDE.

Des car-ports de construction soignée sont autorisés dans cette zone. Le parking sera équipé de borne de recharge pour voitures électriques.

Le parking du pôle de commerces et de services sera mis à disposition des riverains en dehors des heures d'ouverture des commerces.

Est interdit :

Le parage de caravanes, de mobil-homes et de véhicules accidentés.

1.6. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES COMMUNAUTAIRES ET « ESPACES VERTS »

30.1 : Ecran végétal – Largeur variable selon plan.

Concerne : **Toutes les aires 30.1 du « Plan 4 – Plan d'occupation projetée ».**

- ° Plantation composée d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes formant écran végétal : sa composition précise est fixée ci-dessous au Paragraphe 3.4.
- ° La plantation se fait au minimum à 50 cm de la limite parcellaire et à 2 mètres pour les sujets de moyenne et grande hauteur. Sa largeur est variable selon le « Plan 4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° Tous les écrans végétaux 30.1 du périmètre global du terrain touchant aux propriétés privées riveraines seront plantés à la suite de l'assainissement du site par le demandeur.
- ° Les autres écrans seront réalisés lors de la construction de chaque lot correspondant par le bâtisseur et lors de la construction des voiries, si la zone est incorporée au domaine public ou au domaine communal.

30.2 : Alignement d'arbres en domaine privé.

- ° Plantation composée par un alignement d'arbres dans la zone de transition de certains immeubles, en domaine privé. Les arbres sont des charmes fastigiés.
- ° Une plantation d'arbustes de sous-étage et de plantes couvre-sol est prévue également (Voir 20.1) de manière à constituer un cadre verdoyant attrayant.
- ° Ces plantations sont réalisées lors de la construction des immeubles par le promoteur des logements.

1.7. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX VOIRIES

40.0 : Zone de création de nouvelles voiries.

- ° Cette zone est destinée à la création des espaces publics : voiries et leurs équipements techniques, stationnements, trottoirs et place.
- ° Les aménagements sont détaillés dans le dossier technique de voirie.

40.1 : Zone pour création éventuelle d'une voirie.

- ° Cette zone permettra la création d'un accès éventuel vers les terrains situés l'ouest du périmètre d'urbanisation, en prévision de leur aménagement ultérieur.
- ° Dans cette attente, cette zone est engazonnée et peut comporter la plantation d'arbustes.

40.2 : Accotement engazonné.

- ° Cette zone engazonnée est présente de chaque côté le long des nouvelles voiries. Elle accueillera les réseaux impétrants destinés à alimenter les bâtiments. Aucune plantation n'y est donc prévue.

40.3 : Zone d'espace vert.

L'aménagement peut comprendre :

- ° Des plantations paysagères dont la nature est fixée au Point 3.4.4.

- ° Un accès au public peut être envisagé moyennant la mise en place d'équipements urbains adaptés.
- ° Des dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement sont prévus au point bas.
- ° L'aménagement sera réalisé au moment de la construction des voiries.

2. VOLUMÉTRIES DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES LOTS

Limites des zones bâtissables au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».

2.1. VOLUMÉTRIE DES HABITATIONS UNIFAMILIALES

2.1.1. VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal est toujours implanté dans les limites des zones 10.0 de même qu'un volume secondaire éventuel. Chaque habitation présente un volume principal clairement exprimé de gabarit R+T à R+1+T. Il est couvert par une toiture à deux versants symétriques.

Les pentes de toiture des volumes principaux contigus seront identiques : le premier bâtisseur fixant la norme.

La hauteur sous corniche est comprise entre 4,5 et 6 m pour le lot n°10, entre 5 et 7,5 m pour les lots n°9 & 9.1.

2.1.2. VOLUME SECONDAIRE

Les volumes secondaires peuvent éventuellement être implantés dans les limites de la zone 10.0. Ils ne comportent qu'un seul niveau (R0) et sont couverts par une toiture plate ou à faible pente.

Les volumes secondaires sont accolés au volume principal ou reliés à celui-ci par un volume de liaison. Les volumes secondaires sont situés sur la façade arrière et/ou sur la façade latérale. Un seul volume secondaire sera autorisé par façade.

2.1.3. CAR-PORT ET STRUCTURE DE SERVICE

En zone de transition 20.0, les car-ports pour voitures sont autorisés en gabarit R0: ils sont constitués d'une structure légère ouverte ou fermée : le bois et l'acier sont autorisés.

Les couleurs sont discrètes et sobres : la recherche d'intégration et d'unité prime. Une structure de service pour abriter vélos, poubelles... peut également être prévue à condition d'être composée de manière homogène.

La toiture est plate ou à faible pente. Une toiture légèrement courbe peut être admise. Les toitures vertes sont autorisées ainsi que les plantes grimpantes.

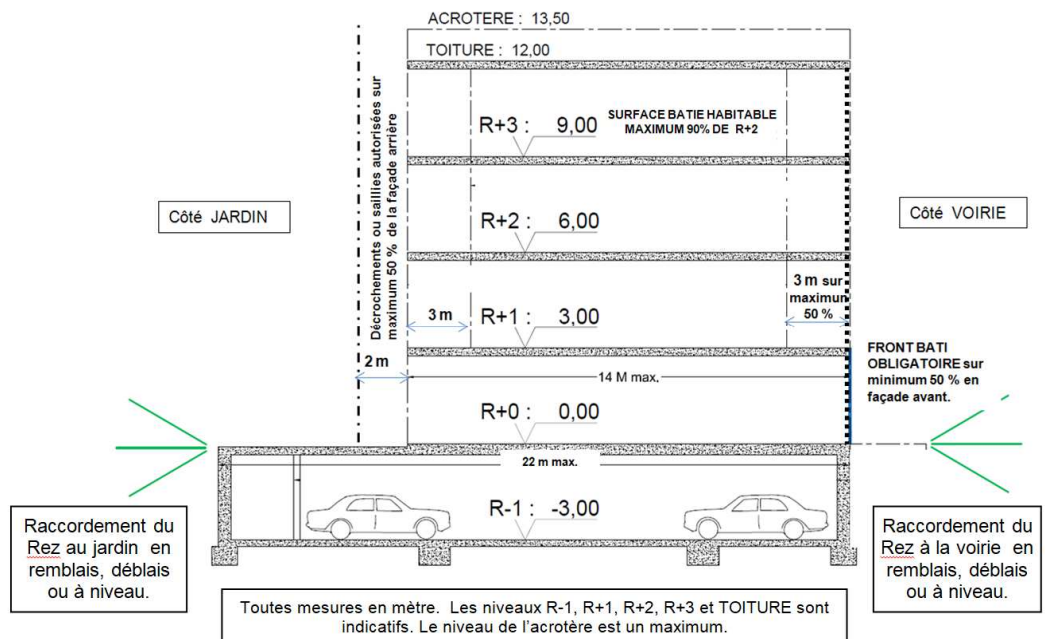
2.2. VOLUMÉTRIE DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

2.2.1. PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES À APPARTEMENTS

- ° La volumétrie des immeubles à appartements sera simple et sobre, avec éventuellement des décrochements, des retraits ou espaces en creux.
- ° Les façades ne pourront être totalement aveugles. Cependant les façades côté nord pourront être assez « fermées ». Toutes les façades seront traitées avec le même soin.
- ° Les immeubles à appartements des différentes zones pourront être réalisés soit globalement (phasage lot par lot), soit construits par juxtaposition d'immeubles conçus de manière distincte au sein de chaque zone et réalisés en phases distinctes. Dans ce cas, les auteurs de projets veilleront à l'harmonie globale, tout en n'excluant pas la diversité : la recherche d'une harmonie chromatique d'ensemble est souhaitée pour tout le quartier.

2.2.2. GABARIT DE RÉFÉRENCE DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Gabarit type concernant les immeubles des lots n°2 à 6.



- **Sous-sol (R-1)** : Principalement destiné à recevoir le garage collectif pour les voitures, le sous-sol (R-1) pourra comporter également des cavettes privatives, box de garages et parkings de vélos, pour les appartements ainsi que les locaux techniques nécessaires.

En profondeur horizontale, le sous-sol aura un maximum de 22 mètres, en empiétant par conséquent dans la zone de cour et jardin de 8 mètres au maximum.

Sur chaque lot, la quantité nécessaire de places de stationnement sera obtenue en cumulant les places du sous-sol avec celles réalisées dans la zone extérieur 10.4.

- **Rez-de-chaussée (R0)** : La profondeur bâtable du volume principal est de 14 mètres.
Le front bâti est obligatoire, pas de manière constante puisqu'il peut comporter des encoches ou retraits de 3 m au maximum dont le cumul de la longueur est au maximum de 50% de la longueur du bâtiment.

Côté jardin, des saillies, des décrochements ponctuels peuvent y exister sur un maximum de 2 mètres dont le cumul de la longueur est au maximum de 50% de la longueur du bâtiment.

- **Premier et deuxième étages (R+1 et R+2)** : La profondeur bâtable du volume principal est de 14 m.

Côté rue, le front bâti n'est pas obligatoire et peut comporter des encoches ou retraits de 3 m au maximum dont le cumul de la longueur est au maximum de 50% de la longueur du bâtiment.

Côté jardin, des saillies, des décrochements ponctuels peuvent y exister sur un maximum de 2 mètres dont le cumul de la longueur est au maximum de 50% de la longueur du bâtiment.

- **Troisième étage (R+3)** : La profondeur bâtable du volume principal est de 14 m.

Côté rue, le front bâti n'est pas obligatoire et peut comporter des encoches ou retraits de 3 m au maximum dont le cumul de la longueur est au maximum de 50% de la longueur du bâtiment.

La surface globale des surfaces bâties habitables du troisième étage sera réduite de minimum 10% par rapport au niveau R+2.

Côté jardin, des saillies, des décrochements ponctuels peuvent y exister sur un maximum de 2 mètres dont le cumul de la longueur est au maximum de 50% de la longueur du bâtiment.

- ° Les niveaux figurant au schéma ci-dessus sont indicatifs et non obligatoires. Seul le niveau de l'acrotère à 13,50 m maximum est obligatoire pour un immeuble de gabarit R+3. Il est de 10,50 m pour un R+2 et de 7,50 m pour un R+1. Le gabarit maximum est précisé au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° Le niveau de référence pour juger du gabarit de l'immeuble est le niveau d'entrée principal en rapport avec la voirie publique. En cas d'ensembles construits disposant de plusieurs entrées, les rez-de-chaussée surélevés par rapport à la voirie publics sont autorisés en cas de voirie en pente afin de conférer un effet de socle horizontal aux bâtiments, à limiter les rampes d'accès au sous-sol et à limiter les pentes intérieures des parkings. Dans ce cas, le niveau de l'entrée la plus haute de l'ensemble construit est le niveau de référence pour la définition du gabarit.

Sont également autorisés :

- ° Des balcons en saillie de maximum 2,5 m par rapport aux façades.
- ° Des cabanons d'ascenseur et autres volumes techniques en toiture à condition d'être traités dans le même matériau que la toiture ou que les façades.

Gabarit pour le lot n°7.

- ° L'immeuble du lot n°7 ne comporte pas de garage en sous-sol. Il est de gabarit R+2+T et peut comporter des caves sous le volume principal. Des garages peuvent, éventuellement, être aménagés au rez-de-chaussée.
- ° Toiture à deux versants symétriques dont le volume peut être occupé pour les logements.
- ° La profondeur maximale de l'immeuble est précisée au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».

2.3. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS DES LOTS N°8 & 11

Gabarit pour le lot n°8 : Bâtiments pour commerces et services.

- ° En bordure de la rue du Boutefeu, les bâtiments ont une profondeur de 25 mètres au maximum au rez-de-chaussée et un étage d'une profondeur de 14 m au plus.
- ° En bordure de la rue Hector Denis, les bâtiments ont une profondeur de 14 mètres au maximum au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage R+1.
- ° Les bâtiments sont établis en recul de l'alignement, avec la possibilité d'un retrait de 3 m maximum sur 1/3 de la longueur de la façade.
- ° La hauteur sous corniche est de 8,50 mètres au maximum.
- ° Les façades avant, latérales et arrière sont traitées avec le même soin et les mêmes matériaux.

Gabarit pour le lot n°11 : activité(s) communautaire(s) ou de service(s).

- ° Le bâtiment comporte 1 ou 2 niveaux. Il est couvert par une toiture plate ou une toiture en pente. La hauteur sous corniche maximale est de 7 mètres.

2.4. DESCRIPTION DE L'OCCUPATION DES LOTS

2.4.1. OCCUPATION DU LOT N°2

Ce lot est destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles comprenant un nombre total d'appartements compris entre 56 et 61 unités.

Outre la zone de cours et jardins, ce lot comporte un (des) immeuble(s) à appartements disposé(s) en L (10.1) avec parkings en sous-sol et deux aires extérieures réservées au stationnement des voitures privées (10.4).

- ° Le gabarit des immeubles à appartements avec toiture plate est au maximum R+3. Le gabarit est réduit à R+2 dans la partie nord de la zone constructible.

- ° Les immeubles comprennent un sous-sol pour le stationnement des véhicules automoteurs, des caves, des box de garages, des parkings de vélos et des locaux techniques; l'(es)accès au sous-sol étant placé(s) en fonction du phasage de la construction.
- ° Le recul des immeubles à appartements par rapport aux alignements est mentionné au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° Les deux aires de stationnement extérieure 10.4 pour compléter les parkings en sous-sol seront aménagées de manière paysagère.

2.4.2. OCCUPATION DU LOT N°3

Ce lot est destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles comprenant un nombre total d'appartements compris entre 51 et 54 unités.

Outre la zone de cours et jardins, ce lot comporte un (des) immeuble(s) à appartements disposé(s) en L (10.1) avec parkings en sous-sol et une aire extérieure réservée au stationnement des voitures privées (10.4).

- ° Le gabarit des immeubles à appartements avec toiture plate est au maximum R+3 ; dans la partie sud de la zone constructible, le gabarit est réduit d'un niveau, le niveau R-1 de l'immeuble étant proche du niveau de la voirie.
- ° Les immeubles comprennent un sous-sol pour le stationnement des véhicules automoteurs, des caves, des box de garages, des parkings de vélos et des locaux techniques; l'(es)accès au sous-sol étant placé(s) en fonction du phasage de la construction.
- ° Le recul des immeubles à appartements par rapport aux alignements est mentionné au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° L'aire de stationnement extérieure 10.4 pour compléter les parkings en sous-sol sera aménagée de manière paysagère.

2.4.3. OCCUPATION DU LOT N°4

Ce lot est destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles comprenant un nombre total d'appartements compris entre 31 et 43 unités.

Outre la zone de cours et jardins, ce lot comporte un (des) immeuble(s) à appartements disposé(s) en L (10.1) avec ou sans parkings en sous-sol et une aire extérieure réservée au stationnement des voitures privées (10.4).

- ° Le gabarit des immeubles à appartements avec toiture plate est au maximum R+2 ; la branche nord de la zone constructible est limitée au gabarit R+1.
- ° Les immeubles pourront comprendre – ou non - un sous-sol pour le stationnement des véhicules automoteurs, des caves, des box de garages, des parkings de vélos et locaux techniques ; l'(es)accès au sous-sol étant placé(s) en fonction du phasage de la construction.
- ° Dans le cas où les parkings ne sont pas réalisés en sous-sol, les parties non bâties des aires de construction (en ce compris l'aire d'extension pour le sous-sol, soit 22 m depuis le front bâti), peuvent être aménagées en aire de stationnement 10.4.
- ° Le recul des immeubles à appartements par rapport aux alignements est mentionné au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° A l'extrémité est du lot n°4, l'aire de stationnement extérieure (10.4) sera aménagée de manière paysagère.

2.4.4. OCCUPATION DU LOT N°5

Ce lot est destiné à la construction de plusieurs immeubles comprenant un nombre total d'appartements compris entre 76 et 86 unités.

Outre la zone de cours et jardins, ce lot comporte deux zones pour immeubles à appartements (10.1) avec parkings en sous-sol et une aire extérieure réservée au stationnement des voitures privées (10.4).

- ° Le gabarit des immeubles à appartements avec toiture plate est au maximum R+3 ; dans les parties sud des zones constructibles, le gabarit est réduit d'un niveau, le niveau R-1 des immeuble étant proche du niveau de la voirie.
- ° Les immeubles comprennent un sous-sol pour le stationnement des véhicules automoteurs, des caves, des box de garages, des parkings de vélos et des locaux techniques; l'(es)accès au sous-sol étant placé(s) en fonction du phasage de la construction.
- ° Le recul des deux zones d'immeubles à appartements par rapport aux alignements est mentionné au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° L'aire de stationnement extérieure 10.4 pour compléter les parkings en sous-sol sera aménagée de manière paysagère.

2.4.5. OCCUPATION DU LOT N°6

Ce lot est destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles comprenant un nombre total d'appartements compris entre 15 et 17 unités.

Outre la zone de cours et jardins, ce lot comporte un (des) immeuble(s) à appartements (10.1) avec ou sans parkings en sous-sol et une aire extérieure réservée au stationnement des voitures privées (10.4).

- ° Le gabarit des immeubles à appartements avec toiture plate est au maximum R+2.
- ° Les immeubles pourront comprendre – ou non - un sous-sol pour le stationnement des véhicules automoteurs, des caves, des box de garages, des parkings de vélos et locaux techniques ; l'(es)accès au sous-sol étant placé(s) en fonction du phasage de la construction.
- ° Dans le cas où le parking des voitures n'est pas réalisé en sous-sol, tous les emplacements nécessaires de stationnement pourront être réalisés dans l'aire 10.4 située au sud du lot, dont la superficie est suffisante pour couvrir les besoins.
- ° Le recul des immeubles à appartements par rapport aux alignements est mentionné au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° L'aire de stationnement extérieure (10.4) sera aménagée de manière paysagère.

2.4.6. OCCUPATION DU LOT N°7

Ce lot est destiné à la construction d'un immeuble comprenant un nombre total d'appartements compris entre 11 et 13 unités.

Outre la zone de cours et jardins, ce lot comporte un immeuble à appartements (10.1) et une aire extérieure réservée au stationnement des voitures privées (10.4).

- ° L'immeuble (10.1) est placé en bordure de la rue Hector Denis, dont le front bâti est la façade arrière dont le recul par rapport à l'alignement est mentionné au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° Le lot n°7 ne disposera pas d'un accès automobile sur la rue Hector Denis. Le chemin carrossable à la limite nord ouest de la parcelle étant réservée aux véhicules communaux de service ; cependant, c'est un chemin de statut public que tous les piétons peuvent emprunter.
- ° Le volume principal est couvert par une toiture à deux versants symétriques et dont le gabarit est de maximum R+2+T. Le volume de la toiture peut être consacré au logement.
- ° L'aire de stationnement extérieure (10.4) sera aménagée de manière paysagère et réalisée simultanément au bâtiment.
- ° L'accès au lot n°7 se fait par la nouvelle voirie interne, à l'extrémité sud du lot n°5.

2.4.7. OCCUPATION DU LOT N°8

Ce lot n°8 comporte un bâtiment à destination mixte (commerces et services) et au stationnement des voitures de la clientèle et du personnel.

- ° Le bâtiment (10.2) est placé en bordure des rues Hector Denis et du Boutefeu, dont le front bâti obligatoire est en recul par rapport à l'alignement de distances mentionnées au « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée ».
- ° Le lot ne disposera pas d'un accès automobile par la rue Hector Denis; tous les accès motorisés aux bâtiments se feront par un accès unique à l'extrémité de la rue du Boutefeu.
- ° Les accès pour les piétons, clients et « modes doux » sont placés librement en façade à rue ou en façade arrière, en fonction de la configuration des activités.
- ° Les bâtiments sont mitoyens, de gabarit R+1, et à destination commerciale ou de services : professions libérales ou indépendantes.
- ° Les toitures de tous les volumes seront plates: celles-ci pourront accueillir des panneaux photo-voltaïques.
- ° L'aire extérieure d'accès et de parcage (20.5) est sur terrain pollué.

2.5. MATÉRIAUX

2.5.1. MATÉRIAUX DES FAÇADES

Afin de conférer à la composition architecturale d'ensemble une unité certaine, il est préconisé la recherche d'une harmonie chromatique d'ensemble, sobre, basée sur les nuances et non sur le contraste des teintes.

Le choix des teintes des matériaux des façades des bâtiments érigés sur chaque lot est par conséquent restreint : entre le gris clair et le gris moyen ou entre le rouge et le brun. Des teintes vives peuvent être mise en œuvre très ponctuellement pour souligner la composition architecturale.

Pour les parements et revêtements de façades, chaque construction ne pourra comporter qu'un seul matériau principal qui peut avoir différentes teintes et – éventuellement – deux matériaux accessoires, sans prendre en compte, les menuiseries de portes et fenêtres, les éléments de liaison entre fenêtres, les vitrages, le soubassement, les encadrements éventuels de fenêtre ainsi que les matériaux de structure des balcons, les escaliers exposés aux intempéries, les coursives...

L'enduit à grain fin et la brique de parement sont autorisés comme matériaux principaux.

Le zinc, la pierre bleue, les panneaux de bardage et le bois sont autorisés comme matériaux accessoires : le bois dans toute la gamme des bruns « naturels » selon l'essence du bois, ou teinté en gris moyen à gris foncé, ou le bois naturel, sans protection, destiné à devenir gris par le processus de vieillissement. Les «couleurs pures» (jaune, rouge, bleu...) sur bois sont exclues.

2.5.2. MATÉRIAUX DES TOITURES

a. Toiture à versants

Pour les toitures à versants des volumes principaux des maisons individuelles (lots n°9, 9.1 & 10) et des immeubles à appartements (lot n°7), sont autorisées les ardoises naturelles ou artificielles et les tuiles plates de teinte gris foncé. Le choix d'un seul type de matériau sera fait par ensemble bâti.

b. Toitures plates

Les toitures plates ou à faible pente (volumes secondaires des zones d'habitations individuelles et toitures des immeubles à appartements) sont réalisées en un matériau de teinte claire de préférence (Zinc, membrane PVC, EDPM, bitume...). Lorsqu'elles sont visibles celles-ci seront végétalisées.

2.5.3. MATÉRIAUX DES ABORDS

Matériaux en zone de transition des maisons unifamiliales 20.0, des immeubles à appartements 20.1 et des zones de transition des surfaces commerciales 20.2.

Le choix des matériaux des abords sera fait dans la recherche d'une unité chromatique avec le bâtiment correspondant pour une grande sobriété.

Dans ces zones, les surfaces revêtues seront limitées au maximum et les revêtements de sol seront perméables ou semi-perméables : dallages à joints ouverts, dalles béton-gazon, empièvements... de teinte gris clair à gris foncé.

Les matériaux présentant une variation importante de teinte ou les mélanges de teintes contrastées ne sont pas autorisés.

Le traitement paysager de ces différentes zones par des plantations, des haies et de l'engazonnement est obligatoire afin de créer un cadre de vie verdoyant.

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ABORDS ET PLANTATIONS

3.1. NATURE DES CLÔTURES ET HAIES

Il est souhaitable que les haies contribuent à la recherche d'une unité paysagère d'ensemble du quartier.

Pour les haies qui définissent les lots des maisons et des subdivisions de lots plus vastes, les essences suivantes peuvent être utilisées, en accompagnement (éventuel) d'une clôture :

- ° le hêtre (*Fagus sylvatica*) dont le feuillage marcescent assure aussi une protection visuelle au cours de l'hiver.
- ° le charme commun (*Carpinus betulus*).
- ° le troène (*Ligustrum vulgare*).

La couleur des éléments de clôture sera neutre et en harmonie avec les matériaux employés dans l'espace-rue environnant. Les éléments employés seront de formes simples et tendront à l'uniformité.

3.2. HAUTEURS DES CLÔTURES ET DISTANCES À RESPECTER

3.2.1. CLÔTURES ENTRE PARCELLE PRIVÉE ET DOMAINE PUBLIC

Les haies en bordure du domaine public (voirie principale, secondaire, espaces verts ou chemin...) seront plantées en retrait de 50 cm de l'alignement. En bordure du domaine public, les haies sont taillées à 1m 20 de hauteur maximum.

3.2.2. CLÔTURES ENTRE PARCELLES PRIVÉES

Toute clôture entre propriétés privées sera implantée à la mitoyenneté.

En zone de cours et jardin, la hauteur de clôture entre propriétés privées est de 1,80 m au maximum, sauf accord entre voisins.

3.3. PLANTATIONS

3.3.1. NATURE DES PLANTATIONS

Toutes les plantations d'arbres et d'arbustes seront obligatoirement composées d'essences indigènes reprises dans la liste des espèces indigènes et locales figurant dans l'Arrêté ministériel du 16 octobre 2020 exécutant l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 septembre 2016 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire, d'un verger et d'alignement d'arbres ainsi que pour l'entretien des arbres têtards et ses annexes :

Annexe 1 : « Liste des espèces indigènes éligibles pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire et pour l'entretien des arbres têtards ».

Annexe 2 : « Adéquation des espèces aux régions naturelles et types d'utilisation conseillés pour la plantation d'une haie vive et d'un taillis linéaire ».

Annexe 4 : « Liste des espèces éligibles pour la plantation d'alignement d'arbres ».

Les espèces invasives suivantes sont interdites :

Source : Document AgroBioTec Gembloux – ULG

Les asters américains, *Aster* spp.
 L'azolla commune, *Azolla filiculoides*
 La balsamine à petites fleurs, *Impatiens parviflora*
 La balsamine de l'Himalaya, *Impatiens glandulifera*
 La berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*
 Le cotonéaster horizontal, *Cotoneaster horizontalis*
 La crassule des étangs, *Crassula helmsii*
 Les élodées nord-américaines, *Elodea* spp.
 L'égéria, *Egeria densa*
 L'érable jaspé de gris, *Acer rufinerve*
 L'hydrocotyle fausse-renoncule, *Hydrocotyle ranunculoides*
 Les jussies, *Ludwigia* spp.
 Le lagarosiphon, *Lagarosiphon major*
 Les lentilles d'eau américaines, *Lemna* spp.
 Le lysichite jaune, *Lysichiton americanus*
 Le myriophylle du Brésil, *Myriophyllum aquaticum*
 La renouée à nombreux épis, *Persicaria wallichii*
 Les renouées asiatiques, *Fallopia* spp.
 Les solidages nord-américains, *Solidago* spp.
 Les spirées nord-américaines, *Spiraea* spp.

La plantation d'arbres ou d'arbustes d'espèces non-indigènes (mais non invasives) est autorisée en zone de cours et jardins.

Recommandations :

- ° Dans le choix des espèces et essences végétales, on sera attentif à la sélection préférentielle de plantes mellifères.
- ° Dans les jardins privés, il est vivement recommandé de créer de mares et de zones laissées à l'état naturel, sans tonte.

3.3.2. CHOIX DES ESSENCES ET DES GRANDEURS

Arbrisseaux et arbustes de troisième grandeur (3 à 10 m de hauteur)

Densité de la plantation des arbrisseaux et arbustes de troisième grandeur : 1 pl. pour 2.25 m² ou 1 pl. tous les 1.5m.

Prunus padus – Cerisier à grappes – 3ième grandeur
Cydonia oblonga – Cognassier – 3ième grandeur
Cornus sanguinea – Cornouiller sanguin – 3ième grandeur
Euonymus europaeus – Fusain d'Europe – 3ième grandeur
Ilex aquifolium – Houx – 3ième grandeur
Mespilus germanica – Néflier d'Allemagne – 3ième grandeur
Rhamnus cathartica – Nerprun cathartique – 3ième grandeur
Corylus avellana – Noisetier – 3ième grandeur
Sambucus racemosa – Sureau de montagne – 3ième grandeur
Sambucus nigra – Sureau noir – 3ième grandeur
Ligustrum vulgare – Troène commun – 3ième grandeur taillé ou non
Viburnum lantana – Viorne lantane – 3ième grandeur

Viburnum opulus – Viorne obier – 3ième grandeur

Arbres de deuxième grandeur (maximum 15 m de hauteur).

Acer campestre – Érable champêtre – 2ième grandeur

Cornus mas – Cornouiller mâle – 2ième grandeur

Prunus avium – Cerisier des oiseaux – 2ième grandeur

Arbres de première grandeur (plus de 15 m de hauteur).

Carpinus betulus – Charme commun – 1ière grandeur

Castanea sativa – Châtaignier commun – 1ière grandeur

Quercus robur – Chêne pédonculé – 1ière grandeur

Quercus petraea – Chêne rouvre ou Chêne sessile – 1ière grandeur

Acer platanoides – Érable plane – 1ière grandeur

Acer pseudoplatanus – Erable sycomore – 1ière grandeur

Fraxinus excelsior – Frêne commun – 1ière grandeur

Tilia platyphyllos – Tilleul à grandes feuilles – 1ière grandeur

Tilia cordata – Tilleul à petites feuilles – 1ière grandeur

3.3.3. HAUTEUR DES PLANTATIONS ET DISTANCE À RESPECTER

Les arbres de haute tige (première et deuxième grandeur) seront plantés à 2 mètres minimum des limites privées et limites publiques.

La plantation d'arbres à haute tige ne pourra nuire à la captation de l'énergie solaire (captation passive ou active) sur la parcelle voisine.

Les haies séparatives entre jardins seront taillées au maximum à 1,80 m de hauteur sauf accord contraire entre propriétaires mitoyens.

L'écran paysager 30.1 réalisé sur le pourtour de la parcelle faisant l'objet du permis d'urbanisation et en séparation de certains lots sera planté à 50 cm minimum des limites parcellaires par les propriétaires des lots concernés.

3.3.4. OBLIGATIONS DE PLANTATION

Les zones de cours et jardins des habitations individuelles (20.3) devront comporter au minimum la plantation d'un arbre de deuxième grandeur et un arbuste de troisième grandeur.

Les zones de cours et jardins des immeubles à appartements (20.4) devront faire l'objet d'un aménagement paysager dont le détail sera précisé aux plans du dossier de permis d'urbanisme. Il y sera défini la délimitation éventuelle de parcelles privatisées et la nature des clôtures, matériaux, des équipements éventuels et des plantations.

Les plantations devront être réalisées au plus tard dans les 12 mois à dater de la réception des constructions. Elles devront être maintenues et entretenues.

3.4. PLANTATIONS PAYSAGÈRES

3.4.1. ZONE D'ÉCRAN VÉGÉTAL (30.1) – LARGEUR VARIABLE

Plantation :

Les écrans végétaux sont composés d'un mélange d'au moins 5 essences différentes à planter par « bouquet ».

Ecrans 30.1 : constitué d'arbrisseaux et d'arbustes de troisième grandeur (3 à 10 m de hauteur) pour les écrans de largeur inférieurs à 5 m et, pour les écrans de largeur égale ou supérieure à 5 m, la même composition avec en plus des essences de deuxième grandeur (maximum 15 m).

3.4.2. ARBRES EN ALIGNEMENT DANS LE DOMAINE PRIVÉ (30.2)

Selon le « Plan n°4 – Plan d'occupation projetée », cela concerne les immeubles à appartements des lots n°2, 5 & 6 : plantation à 2 m minimum d'un alignement d'Erables (*Acer rubrum* 'Scanlon'). Erable ayant un port compact en cône de 8 à 12 m. Sa largeur ne dépasse pas 3 à 4 mètres. C'est un arbre de rue pour espace étroit.

3.4.3. ZONE DE PLACE PUBLIQUE (30.3)

Plantation de sujets isolés : *Platanus Acerifolia* - Platane commun de 1^{ère} grandeur.

3.4.4. ZONE D'ESPACE VERT (40.3)

Plantation :

Cet espace est planté comme les écrans 30.1 d'arbrisseaux et d'arbustes de troisième grandeur, d'essences de deuxième grandeur. La nature paysagère de la composition autorise également la plantation d'arbres de première grandeur (dans la partie la plus « ouverte » du site) ainsi que d'arbustes floraux, de plantes couvre-sol, d'herbacées, de graminées...

4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES PARTICULIERS

4.1. ANTENNES

L'installation d'antennes privées, paraboliques, de radiotélévision ou de télécommunications visibles depuis l'espace public est prohibée.

Toute antenne sera implantée à 3 mètres minimum des limites latérales.

4.2. CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs de l'énergie solaire sont autorisés pour tout type de construction destinée au logement. Ils seront intégrés avec soin à l'architecture des immeubles.

4.3. CITERNES D'EAU DE PLUIE

Lors de la construction des logements l'installation d'une citerne d'eau pluviale est obligatoire.

Les eaux pluviales de ruissellement issues de tous les lots privés sont récoltées et conduites vers une citerne afin de pouvoir en faire un usage domestique.

Pour les maisons d'habitation, une capacité de citerne de 2.000 litres minimum est à respecter pour la récupération de l'eau de pluie.

Pour les projets d'immeuble à appartements, le volume de la citerne sera calculé de manière à rencontrer les besoins d'entretien des jardins et des parties communes.

Le trop-plein des citernes est raccordé au réseau d'infiltration des eaux ; si nécessaire un volume complémentaire de tamponnements des pluies d'orage sera prévu en amont du système d'infiltration.

5. PLAN D'OCCUPATION PROJÉTÉE

