

**PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE D'OUFFET
PERMIS D'URBANISATION**

Parcelles : OUFFET – 2ème division – Section A : - N°597G

Maître de l'ouvrage LEMA et Compagnie
Domicilié à Rue Charles Rittweger 96A Theux 4910

RAPPORT URBANISTIQUE

Auteur de projet :



INGEO G SRL
Avenue Monbijou 14, 4960 Malmedy
Tél : 080 / 60 50 12
Mail : info@ingeo.group
Site : www.ingeo.group

Indice	Date	Modifications
0	03/04/2023	Réalisation du rapport urbanistique
1	07-08-2023	Modification

Dossier :
21-668

TABLE DES MATIERES

1	Localisation	3
2	Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	3
2.1	Réseau viaire	4
2.2	Infrastructures et réseaux techniques	4
2.2.1	Traitement des eaux usées	4
2.2.2	Traitement des eaux pluviales	4
2.2.3	Autres équipements	5
2.3	Espaces publics et espaces verts	5
2.4	Parcellaire et affectations	5
2.4.1	Zone capable de construction	6
2.4.2	Zone de recul	6
2.4.3	Zone de cours et jardins	6
2.5	Implantation et hauteur des constructions	7
2.5.1	Implantation	7
2.5.2	Gabarits	7
2.6	Structure écologique et plantations	7
2.7	Schéma des objectifs d'aménagement	8
3	Mesures de mise en œuvre	9
3.1	Réseau viaire	9
3.2	Infrastructures et réseaux techniques	9
3.2.1	Traitement des eaux usées	9
3.2.2	Traitement des eaux pluviales	9
3.2.3	Autres équipements	10
3.3	Espaces publics et espaces verts	10
3.4	Parcellaire et affectations	10
3.5	Implantation des constructions	11
3.6	Structure écologique et plantations	11
3.7	Hauteur des constructions et theme architectural	14
3.7.1	Style architectural de l'ensemble	14
3.7.2	Volumétries et orientations à encourager	14
3.7.3	Ouvertures et baies	15
3.7.4	Matériaux et teintes	15
3.8	Elements à consigner dans les actes de vente des differents lots	16
3.8.1	Délimitations physiques des lots	16
3.8.2	Salubrité, solidité et protection contre l'incendie	16
3.8.3	Publicité	17
3.8.4	Entretien des lots	17
3.8.5	Chantier	17

1 LOCALISATION

Le terrain s'inscrit dans la Commune d'Ouffet, au sein du village d'Warzée, le long de la Grand'Route (RN 66) et à 3 km d'Ouffet. Il s'étend sur une superficie totale de 9906m².

Figure 1 : Plan de localisation au 1/8.000 (walonmap)



2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

***Voir plan d'occupation projetée et coupes longitudinales et transversales en annexe.
Voir plan masse.***

La mise en œuvre du site est guidée par les objectifs d'aménagement découlant de l'analyse de la situation existante et de l'affectation envisagée. Ces objectifs sont justifiés au regard des politiques locales et régionales de développement et d'aménagement mises en place.

L'urbanisation projetée vise un développement résidentiel de la parcelle concernée, au sein d'une zone d'habitat à caractère rural, sur des terrains actuellement occupés par une prairie paturée.

Les spécificités locales sont conservées ou réinterprétées de manière à assurer l'intégration du projet dans son environnement : modes d'implantation et gabarits des futurs bâtiments respectant le contexte environnant et le niveau naturel du sol, découpage parcellaire assurant des zones de jardins privatifs pour chaque logement unifamilial, césures dans les fronts bâtis permettant de maintenir des ouvertures paysagères, parti architectural faisant écho à l'architecture traditionnelle...

Par ailleurs, le projet intègre et préserve au maximum la végétation arborée existante et tente, par de nouvelles plantations, de renforcer le maillage écologique existant.

2.1 RÉSEAU VIAIRE

Voir dossier technique (plan terrier, plan des profils, plan de délimitation) en annexe.

L'accessibilité au site de projet se fera via un accès unique depuis le réseau existant, Grand Route

Cette nouvelle voirie sans-issu permettra de desservir toutes les zones de construction.

Elle aura la configuration d'une voirie résidentielle.

Une placette conviviale aménagée à son extrémité Sud servira de zone de rebroussement et de zone de stationnement. La mobilité douce est assurée par la création d'un chemin piéton vers la rue du Baty. Une connexion voirie pourra être réalisée les la parcelle à l'Est.

L'emprise de la voirie sera rétrocédée à la commune.

Du stationnement public est prévu au niveau de la placette.

Au niveau des modes actifs, la mise en œuvre du site n'occasionnera pas la suppression de chemins et sentiers vicinaux. Une emprise est réservée pour réaliser une liaison douce vers la rue du Baty.

2.2 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES

Voir dossier technique (plan terrier, plan des profils, plan de délimitation) en annexe.

2.2.1 Traitement des eaux usées

Il est prévu un système séparatif pour le traitement des eaux usées et des eaux pluviales.

Le site est placé en zone d'assainissement collectif au PASH. Les eaux usées seront évacuées vers le réseau existant Grand'Route, après passage dans une fosse septique by passable, en raison de l'absence d'une station d'épuration en aval.

2.2.2 Traitement des eaux pluviales

Pour éviter tout rejet direct des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage des eaux usées équipant les voiries et conformément au Code de l'eau, les eaux pluviales issues des habitations et des nouvelles voiries doivent être évacuées dans le sol par infiltration, si les tests d'infiltrations sont concluants. Une étude hydrologique jointe au permis définit les parcelles aptes à l'infiltration et celles qui devront disposer d'une citerne de temporisation avec ajutage du rejet.

Un bassin d'orage est aménagé dans la partie basse, au Nord-Est du site. Il sera mis en propriété communale et sera à charge d'entretien de la commune. Une étude hydrologique définit son dimensionnement. Le bassin d'orage aura un aspect paysager ; les berges seront en pentes- douce et seront semées.

Un fossé de rétention est aménagé en bordure Nord du site. Le fossé sera repris au domaine public au même titre que la voirie Il a un rôle de reprise d'un éventuel débordement du ruissèlement sur la route national. Une étude hydraulique définit son dimensionnement

Par ailleurs, chaque habitation est équipée d'une citerne de récupération des eaux pluviales.

Au niveau des abords et de l'architecture, il est nécessaire de :

- prévoir des matériaux filtrants : pavés drainants, dalles en gazon, graviers, dolomie, pavés non rejointoyés,... ;
- maximiser les surfaces végétales perméables (jardins privés, potagers,...) ;
- favoriser l'usage de toitures avec rétention-temporisation d'eau (toitures vertes) pour les volumes secondaires.
- augmenter le Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

2.2.3 Autres équipements

Les raccordements des lots aux réseaux d'électricité, d'eau potable, de distribution publique et de télécommunications (téléphone, télévision, internet) se réalisera depuis les réseaux équipant la Grand'Route.

Les réseaux d'électricité, d'eau et téléphonie se situent en bord de voirie, sous une servitude de sous-sol.

La nouvelle voirie sera dimensionnée de manière à assurer le passage des services de ramassage des immondices et des véhicules d'urgence.

2.3 ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

Les espaces **publics** sont constitués par

- la nouvelle voirie résidentielle
- la placette conviviale
- le stationnement public situé au niveau de la placette
- La zone verte du bassin d'infiltration
- La liaison douce

Les espaces verts **privatifs** sont constitués des zones de cour et jardins. Ces dernières sont destinées aux jardins privatifs de chaque lot ainsi qu'au bassin d'orage et au fossé de rétention.

2.4 PARCELLAIRE ET AFFECTATIONS

Le projet d'urbanisation porte sur une superficie urbanisable totale de 9906 m² affectée en zone habitat à caractère rural.

Figure 2 : Affectation au plan de secteur (Walonmap)



Le périmètre est destiné à la construction de maisons unifamiliales isolées à caractère résidentiel permanent de leurs zones de cours et jardins ainsi que des accès à chaque lot.

La densité de logements nette¹ y est d'environ 10 log/ha ; ce qui respecte la densité environnante.

Les fonctions compatibles avec l'habitat (professions libérales, services de proximité, petit artisanat...) sont admises pour autant qu'elles soient complémentaires à un logement et que leur surface n'excède pas 30 % de la surface urbanisable.

2.4.1 Zone capable de construction

Cette zone est destinée à l'accueil des différents bâtiments destinés à un usage unifamilial (volumes principaux et secondaires) implantés en ordre ouvert (maisons isolées) ou en ordre jointif (maisons mitoyennes) pour la zone B. L'implantation semi semi-ouverte (mitoyen par volume secondaire) est autorisée en zone B au plan d'occupation projeté. En zone A, seules des maisons isolées sont autorisées.

Les zones capables de construction sont définies au plan d'occupation projeté.

Les abords constitués du solde non construit des zones capables de construction sont traités comme les zones de cours et jardins ou comme les zones de recul.

2.4.2 Zone de recul

Cette zone est destinée à la création des accès carrossables aux bâtiments (volumes principaux et secondaires) et des espaces de stationnement privés. Ces aménagements carrossables doivent cependant être limités aux stricts besoins du ménage ou des fonctions compatibles et respecter une transition harmonieuse tant avec les volumes principaux et secondaires qu'avec les bâtiments voisins.

La zone de recul doit être structurée par des éléments végétalisés linéaires ou en massif (bosquets, haies, prés-fleuris...) et le sol doit être rendu le plus perméable possible (emploi de matériaux semi-perméables).

Le solde de la zone est traité comme les zones de cours et jardins.

2.4.3 Zone de cours et jardins

Cette zone est destinée à la création de jardins d'agrément privatifs avec pelouses, plantation d'arbres moyenne et haute tige, chemins et potagers dans le respect du relief du sol. Le sol doit être rendu le plus perméable possible (emploi de matériaux perméables ou semi-perméables).

Les aménagements suivants y sont toutefois admis :

- des terrasses le long des façades des bâtiments
- des cheminements piétons
- un plan d'eau ou une piscine non couverte
- un bâtiment annexe à destination d'abri de jardin, remise ou serre

La circulation et le stationnement de véhicules sont interdits dans la zone de cours et jardins.

¹La superficie nette est calculée en soustrayant de la superficie brute totale les espaces publics (voiries publiques et trottoirs ainsi que la zone d'habitat à caractère rural à usage agricole).

2.5 IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 Implantation

L'implantation des bâtiments doit intégrer les éléments suivants :

- Implantation au sein des zones capables de construction (permettant la préservation d'ouvertures paysagères)
- Implantation de la façade principale parallèle ou perpendiculaire aux voiries ou à l'une des limites parcellaires
- Implantation minimisant l'impact des ombres projetées et assurant une intimité entre les futurs logements mais également envers le bâti existant.

2.5.2 Gabarits

Afin de proposer une urbanisation qui respecte l'architecture traditionnelle de la région, les formes des toitures doivent être à versants pour les volumes principaux.

Le gabarit² des volumes principaux des maisons unifamiliales y est limité à deux niveaux pleins et un niveau engagé dans la toiture (R+1+T³). Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate.

Les volumes secondaires doivent être plus modestes et d'une emprise au sol plus faible que les volumes principaux. Les volumes secondaires ne peuvent comporter qu'un seul niveau.

2.6 STRUCTURE ÉCOLOGIQUE ET PLANTATIONS

Les haies indigènes et les arbres identifiés sur le plan d'occupation actuelle doivent être conservés au maximum.

Chaque lot est délimité par des éléments végétalisés (haies, arbres et arbustes) et planté de quelques arbres 'moyenne à haute tige' au sein de la zone de cours et jardins.

Les plantations doivent être en nombre suffisant afin de permettre une transition harmonieuse avec les espaces environnants tout en maintenant des ouvertures paysagères.

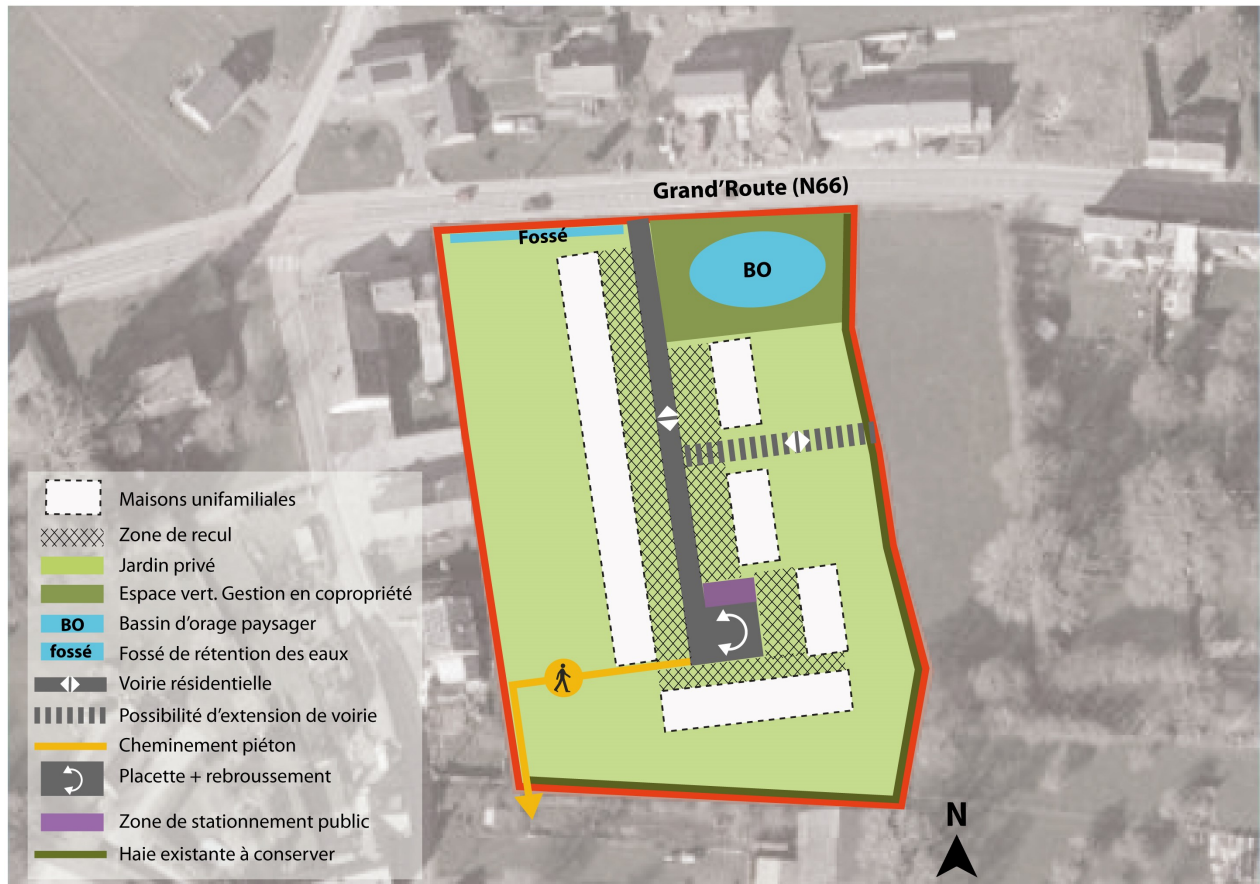
Les essences doivent être des espèces régionales feuillues⁴ et résistantes au changement climatique. Un mélange d'essences marcescentes et mellifères est privilégié. Les conifères sont interdits.

²Le gabarit est défini depuis le point bas de la zone capable de construction.

³Rez-de-chaussée + 1 niveau plein + 1 niveau engagé dans la toiture (combles).

⁴ Voir circulaire ministérielle du 14 novembre 2008.

2.7 SCHÉMA DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT



3 MESURES DE MISE EN ŒUVRE

*Voir plan d'occupation projetée et coupes longitudinales et transversales en annexe.
Voir plan masse.*

3.1 RÉSEAU VIAIRE

Voir dossier technique (plan terrier, plan des profils, plan de délimitation) en annexe.

La voirie de desserte à créer (qui doit être rétrocédée à la Commune d'Ouffet) est conçue de manière à encourager une circulation respectueuse de la qualité résidentielle du quartier. Elle est aménagée en « espace partagé » c'est-à-dire sans différence de niveaux ni de surface entre la zone de circulation motorisée et piétonne. Un filet d'eau borde la voirie. Son emprise totale est de 5,10 m.

La vitesse y est limitée à 20km/h. Une signalisation sera posée à l'entrée du site.

La voirie étant sans issue, une aire de rebroussement est implantée à son extrémité, sous la forme d'une placette publique. Ses dimensions sont conformes aux prescriptions du SRI.

La placette pavée comprend 4 emplacements de parking publics. Les emplacements sont réalisés en matériaux semi-perméables (pavé poreux). La voirie est bordée de 5 autres emplacements de parking publics pour obtenir 9 emplacements.

Les accès aux lots et leur zone de recul depuis la voirie publique ont une largeur maximale de 5 m. Ils sont revêtus d'un revêtement endurci mais perméable ou semi-perméable.

En termes de stationnement automobile, chaque habitation doit être pourvue de deux emplacements de parking automobile (en garage ou car-port au sein des volumes bâtis et/ou en extérieur au sein de la zone de recul).

Les emplacements de parkings supplémentaires nécessaires à une activité compatible (professions libérales, services de proximité, petit artisanat...) doivent également être implantés au sein de la zone de recul.

Dans une optique de diminution de l'utilisation de la voiture individuelle, et pour inciter davantage à l'utilisation du vélo, il est recommandé d'aménager des emplacements vélo pour chaque habitation.

3.2 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES

3.2.1 Traitement des eaux usées

Lors de vidange, les eaux issues de piscines doivent être traitées comme des eaux usées et être évacuées dans le réseau d'égouttage des eaux usées.

3.2.2 Traitement des eaux pluviales

Les systèmes de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales et leur dimensionnement doivent être étudiés conformément à la note « Gestion intégrée des eaux pluviales ».

Celui-ci indique que chaque habitation qui ne peut pas infiltrer, devra diriger son trop plein de citerne de temporisation des eaux de pluie (équipée d'un système d'ajutage qui limite le rejet des EP à 5 l/s/ha) vers l'égout à rue. Les habitations qui peuvent infiltrer (essais d'infiltration

favorables) dirigeront leurs eaux pluviales dans des drains de dispersion, en jardin, à dimensionner au cas par cas, selon les plans des futures maisons.

Dans tous les cas, les maisons devront bénéficier d'une citerne de minimum 20 000L destinée à la récupération des eaux pluviales à usage domestique.

Les eaux voiries seront dirigées vers le bassin d'orage implanté dans la zone basse du site, en bordure Nord du site. Celui-ci temporisera et permettra une infiltration des eaux pluviales.

3.2.3 Autres équipements

Les réseaux d'électricité, eau et téléphonie se situent en bordure de la voirie.

Il est recommandé d'intégrer toutes les infrastructures techniques (cabines réseau, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) dans des volumes bâtis ou, à défaut, de les dissimuler (écran végétal, claustra...) tout en respectant une harmonisation dans le choix des matériaux. Ces infrastructures doivent limiter au maximum les nuisances sonores vers le voisinage.

L'installation de zones de stockage pour mazout, gaz ou autres citernes de combustibles fossiles est interdite à l'air libre.

Le recours aux énergies renouvelables est recommandé pour le chauffage des habitations et de l'eau.

L'installation de systèmes de compostage des déchets ménagers organiques est encouragée. Le système doit être implanté dans une zone limitant toutes nuisances envers le voisinage.

Un local poubelle sera prévu dans chaque garage ou care port.

3.3 ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

L'ensemble des espaces publics (voirie, placette, stationnement, espaces verts autour du bassin d'orage) doit être accompagné d'éléments végétalisés linéaires ou en massif (arbre, haie, parterre de vivaces et graminées) et le sol doit être rendu perméable (emploi de matériaux semi-perméables). Leur aménagement participe au développement du maillage écologique à travers le développement résidentiel.

Il est recommandé que ces espaces publics soient gérés de manière différenciée afin de réduire les coûts et la fréquence d'entretien et de développer la biodiversité. Les actions suivantes sont préconisées :

- choix d'essences qui ne demandent que peu d'entretien ;
- méthodes alternatives à l'emploi des pesticides (fauchage annuel, etc.)

3.4 PARCELLAIRE ET AFFECTATIONS

Zone habitat

Les zones capables de construction sont destinées à la création d'environ 9 lots (superficie comprise entre 720 m² et 1070 m²).

Le projet prévoit, sur la totalité du site, 9 logements de type maisons unifamiliales.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords doivent respecter le relief du sol et se réaliser en fonction des lignes de force du paysage ainsi que de la trame parcellaire et l'implantation des lots voisins.

Afin de créer une implantation inspirée des cours de fermes traditionnelles et de cadrer davantage l'espace public de la voirie, les volumes secondaires peuvent s'implanter partiellement dans la zone de recul. Ce décrochage de la façade des volumes secondaires est limité à une distance de maximum 3 mètres calculé depuis la façade du volume principal.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords doivent respecter le relief légèrement pentu et se réaliser en fonction des lignes de force du paysage ainsi que de la trame parcellaire et l'implantation des lots voisins.

Les futurs aménagements et les constructions doivent maintenir des vues vers le paysage avoisinant (césures entre les zones capables de constructions). Cette perméabilité visuelle assure une meilleure intégration du projet dans son environnement et maintien des vues plus ou moins longues.

Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au plus près du terrain naturel (au maximum à +/- 50 cm du terrain naturel). Le nivellement est conçu de manière à équilibrer au maximum les déblais et remblais sur le site de projet et les limiter au maximum. Sur les lots 1-2-9, le niveau rez sera établis à +30cm par rapport à la voirie en front de parcelle.

Aucun nivellement du terrain naturel n'est pas autorisé à moins de 2 m des limites de propriété.

3.6 STRUCTURE ÉCOLOGIQUE ET PLANTATIONS

La majorité des plantations existantes doit être conservée.

Les plantations des espaces publics (au sein de la placette, de la voirie et de l'espace vert) doivent être réalisées par le lotisseur lors des travaux de viabilisation.

Les plantations de chaque lot doivent être réalisées simultanément à la construction du bâtiment ou au plus tard l'année qui suit la fin de la construction du bâtiment.

Les zones de jardins sont plantées d'au moins deux arbres 'à haute tige' dont un fruitier par tranche de 500 m².

L'utilisation d'essences ornementales telles le thuya ou le laurier-cerise ainsi que le recours massif aux résineux (épicéas, ifs, abies...) est proscrit, de même que la plantation d'espèces ornementales pouvant présenter un caractère invasif (chêne rouge d'Amérique, robinier faux-acacia, arbre à papillons...).

Il est recommandé de planter des essences locales et résistantes au changement climatique (*se référer à la liste ci-dessous ou au fichier écologique des essences disponible via le lien suivant : <https://www.fichierecologique.be>)

Liste des plantations indigènes

<i>Nom vernaculaire</i>	<i>Nom latin</i>
-------------------------	------------------

<i>Aubépine à un style</i>	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.
<i>Aubépine à deux styles</i>	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.
<i>Aulne glutineux</i>	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.
<i>Bouleau pubescent</i>	<i>Betula pubescens</i> Ehrh.
<i>Bouleau verruqueux</i>	<i>Betula pendula</i> Roth.
<i>Bourdaïne</i>	<i>Frangula alnus</i> Mill.
<i>Cerisier à grappes</i>	<i>Prunus padus</i> L.
<i>Charme</i>	<i>Carpinus betulus</i> L.
<i>Châtaignier</i>	<i>Castanea sativa</i> Mill.
<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Quercus robur</i> L.
<i>Chêne sessile</i>	<i>Quercus petraea</i> Lieblein
<i>Cognassier</i>	<i>Cydonia oblonga</i> Mill.
<i>Cornouiller mâle</i>	<i>Cornus mas</i> L.
<i>Cornouiller sanguin</i>	<i>Cornus sanguinea</i> L.
<i>Églantier</i>	<i>Rosa canina</i> L.
<i>Érable champêtre</i>	<i>Acer campestre</i> L.
<i>Érable plane</i>	<i>Acer platanoides</i> L.
<i>Érable sycomore</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.
<i>Framboisier</i>	<i>Rubus idaeus</i> L.
<i>Frêne commun</i>	<i>Fraxinus excelsior</i> L.
<i>Fusain d'Europe</i>	<i>Euonymus europaeus</i> L.
<i>Genêt à balais</i>	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link.
<i>Griottier</i>	<i>Prunus cerasus</i> L.
<i>Groseillier à maquereaux.</i>	<i>Ribes uva-crispa</i> L.
<i>Groseillier noir ou cassis</i>	<i>Ribes nigrum</i> L.
<i>Groseillier rouge</i>	<i>Ribes rubrum</i> L.

<i>Hêtre commun</i>	<i>Fagus sylvatica L.</i>
<i>Houx</i>	<i>Ilex aquifolium L.</i>
<i>Lierre commun</i>	<i>Hedera helix L.</i>
<i>Merisier</i>	<i>Prunus avium L.</i>
<i>Myrobolan</i>	<i>Prunus ceracifera Ehrh.</i>
<i>Néflier</i>	<i>Mespilus germanica L.</i>
<i>Nerprun purgatif</i>	<i>Rhammus catharica L.</i>
<i>Noisetier</i>	<i>Corylus avellana L.</i>
<i>Noyer commun</i>	<i>Juglans regia L.</i>
<i>Orme champêtre</i>	<i>Ulmus minor Mill.</i>
<i>Orme des montagnes</i>	<i>Ulmus glabra Huds.</i>
<i>Peuplier blanc</i>	<i>Populus alba L.</i>
<i>Peuplier grisard</i>	<i>Populus canescens (Ait.) Smith</i>
<i>Peuplier tremble</i>	<i>Populus tremula</i>
<i>Poirier cultivé</i>	<i>Pyrus communis L. subsp. communis</i>
<i>Pommier commun</i>	<i>Malus sylvestris (L.)</i>
<i>Pommier sauvage</i>	<i>Malus sylvestris (L.) Mill. subsp. sylvestris</i>
<i>Prunellier</i>	<i>Prunus spinosa L.</i>
<i>Prunier crèche</i>	<i>Prunus domestica L.</i>
<i>Ronce bleue</i>	<i>Rubus caesius L.</i>
<i>Saule à oreillettes</i>	<i>Salix aurita L.</i>
<i>Saule à trois étamines</i>	<i>Salix triandra L.</i>
<i>Saule blanc</i>	<i>Salix alba L.</i>
<i>Saule cendré</i>	<i>Salix cinerea L.</i>
<i>Saule des vanniers</i>	<i>Salix viminalis L.</i>
<i>Saule fragile et son hybride avec S. alba</i>	<i>Salix fragilis et S. x Rubens Schrank</i>

<i>Saule marsault</i>	<i>Salix caprea L.</i>
<i>Saule pourpre</i>	<i>Salix purpurea L. var. Lambertiana (Smith) Koch</i>
<i>Sorbier des oiseleurs</i>	<i>Sorbus aucuparia L.</i>
<i>Sureau noir.</i>	<i>Sambucus nigra L</i>
<i>Sureau à grappes</i>	<i>Sambucus racemosa L.</i>
<i>Tilleul à grandes feuilles.</i>	<i>Tillia platiphyllus Scop</i>
<i>Tilleul à petites feuilles</i>	<i>Tillia cordata Mill.</i>
<i>Troène commun</i>	<i>Ligustrum vulgare L.</i>
<i>Viorne lantane</i>	<i>Viburnum lantana L.</i>
<i>Viorne obier</i>	<i>Viburnum opulus L.</i>

Enfin, il est recommandé d'intégrer au nouveau bâti des gîtes, des abris ou nichoirs directement dès la conception des bâtiments.

3.7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET THEME ARCHITECTURAL

3.7.1 Style architectural de l'ensemble

Les bâtiments doivent exprimer d'une façon contemporaine les caractéristiques architecturales régionales tout en s'intégrant dans le paysage local.

Afin de garantir une certaine liberté architecturale, la superficie des volumes principaux et secondaires sont laissés libres. Les volumes principaux doivent cependant présenter une volumétrie compacte et une hiérarchie avec les volumes secondaires.

Une unité architecturale et une cohérence dans les teintes et les matériaux doit également être conservée pour l'ensemble des lots.

3.7.2 Volumétries et orientations à encourager

3.7.2.1 Volumétries

La profondeur des volumes principaux des maisons unifamiliales est limitée à 12 m.

La hauteur des volumes principaux est limitée à 10 m au faitage et hauteur sous-gouttière limitée à 6 m au maximum. Les hauteurs maximum sont prises par rapport au niveau rez en porte d'entrée.

Les volumes secondaires doivent être plus modestes (minimum 15m²) et d'une emprise au sol plus faible que les volumes principaux (égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal).

L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de légèreté et/ou de transition.

La pente des toitures à versants est comprise entre 30° et 40°. Les toitures plates sont autorisées pour les volumes secondaires. Elles devraient être végétalisées.

3.7.2.2 Orientation

Une réflexion globale sur l'ensoleillement doit être menée dès la conception architecturale. Les gains calorifiques et lumineux doivent ainsi être maximisés.

L'implantation des bâtiments doit minimiser l'impact des ombres projetées entre les futurs logements mais également envers le bâti existant (notamment les constructions au Nord et à l'Est).

3.7.3 Ouvertures et baies

Les façades présentent un caractère soigné et font l'objet d'une véritable composition architecturale qui intègre des ouvertures (portes ou fenêtres) de formes et proportions en rapport avec les vues et apports lumineux qu'elles doivent offrir aux locaux qu'elles desservent.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominance verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que la relation espace privé-espace public).

Des baies franchement horizontales peuvent éventuellement être également autorisées, à la condition que le parti architectural le justifie.

Pour les locaux engagés dans les toitures à versants, les baies seront établies dans les élévations (pignons et façades en deçà des gouttières) ou dans la toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

3.7.4 Matériaux et teintes

Les matériaux devront être choisis de façon à s'harmoniser à l'environnement bâti typologique des alentours et à former un ensemble homogène, principalement au niveau de la palette de couleurs.

Pour les élévations, il est suggéré de ne pas utiliser plus d'un matériau principal et 1 secondaire.

Les matériaux de parement des élévations suivants sont admis :

- moellons de la région;
- briques locales (teinte naturelle) avec joints lisses et sans relief (pas de contraste avec la maçonnerie). Les briques de parement seront limitées à deux gammes se mariant bien.
- bardage zinc (si la toiture en est couverte, il sera identique) ;
- bardage bois ;

Les encadrements de baie, les briques vernissées, les faux colombages, etc. sont absolument proscrits.

Les matériaux de couverture des toitures suivants sont admis (teintes gris, noir, végétalisées) :

- ardoise naturelle ou artificielle dont la tonalité parait naturelle ;
- tuile en terre cuite de ton gris foncé ou noir ;
- zinc pré-patiné de ton gris foncé posé à joints debouts.
- les graviers (volume secondaire toit plat)
- les toitures végétalisées (volume secondaire toit plat)
- les vitrages transparents, clairs et plans (pour les vérandas ou serres)
- etc.

Les souches de cheminée sont de même tonalité que la toiture ou de même parement que les élévations.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales sont de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières traditionnelles profilées.

Les matériaux des menuiseries sont en bois, pvc ou en aluminium. Les teintes sont en harmonie avec le parti architectural et resteront sobres. Les châssis sont traités de manière uniforme par lot (y compris véranda...).

Les éléments techniques rapportés (systèmes de ventilation, gaines techniques, souches de cheminées...) doivent être intégrés à l'architecture générale : ces éléments sont interdits sur les façades principales (visibles depuis les voiries) et doivent être dissimulés dans les autres cas (écran végétal, claustra, mur d'acrotère...).

Le choix de ces éléments techniques et leur intégration doivent permettre de limiter au maximum les nuisances sonores vers le voisinage.

3.8 ELEMENTS À CONSIGNER DANS LES ACTES DE VENTE DES DIFFERENTS LOTS

3.8.1 Délimitations physiques des lots

Chaque lot est délimité par des éléments végétalisés (haies, arbres et arbustes) éventuellement doublés d'un grillage pour autant que ce dernier soit complètement dissimulé par les éléments végétalisés (hauteur du grillage inférieure à la végétation).

Pour les limites entre plusieurs lots, les clôtures s'implantent soit sur la mitoyenneté, soit :

- à 50 cm en deçà de la limite parcellaire pour les haies
- à 2 m en deçà de la limite parcellaire pour les arbres à haute tige.

Pour les limites entre un lot et le domaine public (voiries et trottoirs), les clôtures s'implantent:

- à 50 cm en deçà de la limite parcellaire pour les haies
- à 2 m en deçà de la limite parcellaire pour les arbres à haute tige.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,8 m sur les limites latérales et 1,4 m à front du domaine public (zone de trottoir et d'accès).

3.8.2 Salubrité, solidité et protection contre l'incendie

- Toutes les constructions respectent les normes NBN relatives à la prévention incendie des logements qui sont en vigueur au moment de leur construction.
- Les installations souterraines (citernes, fosses septiques...) ne peuvent être établies à moins de 1m de l'alignement ou des autres limites des lots. Ces installations doivent être, en outre, recouvertes d'une couche végétale d'au moins 50cm d'épaisseur (sauf les installations sous abri) et respecter les contraintes légales en matière de sécurité et salubrité publiques.

- Les constructions tiennent compte des contraintes sismiques dans leur conception et le dimensionnement de leurs structures. Pour les indications de conception et de dimensionnement des structures pour la résistance au séisme, il faut se référer à l'EN 1998-1 :2004, partie maçonnerie, ainsi qu'à un document réalisé en 2003 par le département M&S de l'Université de Liège intitulé « Guide technique Parasismique Belge pour Maisons Individuelles ».
- Les constructions tiennent compte de la nécessité de limiter l'entrée du radon dans les habitations. Pour diminuer la concentration de radon, l'AFCN préconise plusieurs mesures permettant de limiter l'entrée et/ou évacuer l'air chargé de radon dans les habitations :
 - o Premièrement, il est nécessaire de s'assurer de l'étanchéité de l'interface entre le sol et la construction. Cela peut être fait par l'installation d'une bâche 'pare-radon' (un écran étanche à l'interface sol-bâtiment).
 - o Deuxièmement, il faut prévoir une couche perméable (enrochement ou gravier) au-dessous de la dalle ou un vide sanitaire.
 - o Troisièmement, il est recommandé de prévoir une ventilation passive de cette couche perméable. Un tuyau qui amène vers l'extérieur peut aspirer l'air pollué avec le radon, avant qu'il n'entre dans la construction. L'idéal, c'est d'avoir une ventilation adaptée avec échangeur de chaleur. Un remplacement d'air suffisant diminue la concentration en radon, et une récupération de chaleur diminue le coût de l'énergie. Il faut bien s'assurer de l'étanchéité de l'interface, notamment au niveau des perforations (sanitaire, électricité, gaz...), et des liaisons (joints plancher-murs).
 - o En cas de parois verticales, il faut également appliquer une membrane étanche au radon sur les parois.

3.8.3 Publicité

- Les enseignes ne sont pas autorisées.
- Seule la publicité pour la vente et/ou la location d'un logement ou d'un terrain compris dans le périmètre couvert par les présentes prescriptions, ainsi que les installations de chantier, sont autorisées.
- Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.
- Une plaque de notoriété est également admise, dès lors qu'elle est fixée à plat sur la façade et que sa surface n'excède pas 0,6m².

3.8.4 Entretien des lots

- Les terrains non bâtis doivent être régulièrement entretenus (fauchage, écharonnage, etc.) dès leur acquisition de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.
- L'entretien du bassin d'orage est à charge d'entretien de la commune qui en sera propriétaire.

3.8.5 Chantier

- Pendant les travaux, le propriétaire doit imposer à son entrepreneur le bon entretien des abords du chantier. Toutes les terres excédentaires non prévues en remblais dans le permis d'urbanisme seront, dès le niveau rez-de-chaussée terminé, évacuées hors du lotissement. Les déchets seront enlevés et triés régulièrement et ne peuvent rester sur le terrain après l'occupation du bâtiment.

- Les acquéreurs seront tenus pour responsables vis-à-vis des vendeurs et de la commune après la réception des travaux de tous les dégâts qui seraient occasionnés directement ou indirectement par eux ou par leurs entrepreneurs ou leurs sous-traitants au domaine public (dont la zone de trottoir et d'accès) et aux diverses canalisations souterraines ou de surface. Un état des lieux contradictoire devra être réalisé pour tous travaux aux frais des propriétaires des lots.
- En phase de chantier, il est recommandé de prendre les mesures de protection nécessaires à la bonne préservation des éléments conservés (haies rustiques, arbres et alignements remarquables). A cette fin, il conviendra d'éviter les fouilles dans la zone racinaire sensible des arbres (voir figure suivante).