

Rapport

Options et prescriptions

Elaboration d'un permis d'urbanisation dans le cadre de
la création d'un lotissement communal à Jamioux

Septembre 2016



[Handwritten signatures in blue ink]



Table des matières

I	Description générale du projet	5
I.1	Situation juridique.....	7
I.1.1	Affectation au plan de secteur	7
I.1.2	Plan Communal d'Aménagement (PCA)	7
I.1.3	Schéma de Structure Communal (SSC).....	7
I.1.4	Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)	7
I.1.5	Règlement Général des Bâtisses en Site Rural (RGBSR)	8
I.1.6	Zone Protégée en Matière d'Urbanisme (ZPU).....	8
I.1.7	Lotissement.....	8
I.1.8	Atlas des chemins et sentiers vicinaux.....	9
I.1.9	Le Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique (PASH).....	10
I.1.10	Le Plan Communal de Mobilité.....	10
I.2	Eléments du patrimoine naturel	11
I.2.1	Zone Natura 2000.....	11
I.2.2	Sites de Grand Intérêt Biologique	11
I.2.3	Arbres et haies remarquables.....	12
II	Options d'aménagement	13
II.1	Options relatives à l'urbanisme.....	13
II.1.1	Enjeux généraux.....	13
II.1.2	Affectations	13
II.1.2.1	Zone de construction des maisons unifamiliales	13
II.1.2.2	Zone de cours et jardins	13
II.1.2.3	Zone de recul	14
II.1.2.4	Zone d'annexe de jardin.....	14
II.1.2.5	Zone d'espace public.....	14
II.1.2.6	Zone de voirie	15
II.1.2.7	Zone de sentier	16
II.1.3	Mode de groupement des constructions	16
II.1.4	Densité nette d'habitat	16
II.1.5	Type d'habitat.....	16
II.1.6	Relief	16
II.2	Options relatives à l'architecture	17

II.2.1	Enjeux généraux.....	17
II.2.2	Style architectural	17
II.2.3	Volumétrie	17
II.2.4	Toitures	17
II.2.5	Gabarits.....	18
II.2.6	Baies.....	18
II.2.7	Matériaux.....	18
II.3	Options relatives aux économies d'énergie	19
II.3.1	Objectifs généraux	19
II.3.2	Conception des bâtiments.....	19
II.3.3	Equipements techniques	19
II.4	Options relatives aux infrastructures et transports.....	21
II.4.1	Objectifs généraux	21
II.4.2	Ouverture de voirie	21
II.4.3	Fonction de la voirie	21
II.4.4	Aménagement de la voirie.....	21
II.4.5	Les cheminements doux	21
II.4.6	Le stationnement.....	21
II.4.6.1	Localisation	21
II.4.6.2	Offre en stationnement	22
II.4.6.3	Aménagements	22
II.5	Options relatives aux réseaux techniques.....	23
II.5.1	Objectifs généraux	23
II.5.2	Réseaux d'impétrants	23
II.5.3	Gestion des eaux	24
II.5.4	Eclairage.....	26
II.6	Options relatives aux espaces verts	27
II.6.1	Objectifs généraux	27
II.6.2	Généralités.....	27
II.6.3	Plantations.....	27
II.6.3.1	Localisation	27
II.6.3.2	Type.....	27
II.6.3.3	Distances de plantation.....	27
II.6.4	Espace vert public	28

II.7 Options relatives au paysage	29
II.7.1 Objectifs généraux	29
III PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	31
III.1 Généralités	31
III.2 Zonage et destination	31
III.2.1 Destination	31
III.2.2 Situation des zones	31
III.2.3 Définition des zones	32
III.2.3.1 Zone de construction des maisons unifamiliales	32
III.2.3.2 Zone de recul	32
III.2.3.3 Zone d'annexe de jardin	32
III.2.3.4 Zone de cours et de jardins	33
III.2.3.5 Zone d'espace vert public	33
III.2.3.6 Zone de stationnement public et d'équipement technique	33
III.3 Expression architecturale	34
III.3.1 Règles générales	34
III.3.2 Règles particulières	34
III.3.2.1 Implantation	34
III.3.2.2 Volumétrie	35
III.3.2.3 Baies	35
III.3.2.4 Toitures	35
III.3.2.5 Matériaux	36
III.3.2.6 Garages et car-ports	37
III.3.2.7 Relief	37
III.3.2.8 Clôtures	38
III.3.2.9 Divers	38

I Description générale du projet

Localisation

Le périmètre faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisation présente une superficie de 2,75 ha et est situé à l'extrême sud du village de Jamioulx. Ce dernier fait partie de l'entité de Ham-sur-Heure-Nalinnes, qui se situe dans la province de Hainaut. A proximité du site, on retrouve les voiries suivantes :

- la rue de la Pannerie à l'est ;
- le Clos Belgeonne au sud ;
- et le Chemin de la Forêt au sud-ouest.

La partie ouest est quant à elle actuellement bordée par un chemin de terre.



Vue aérienne sur le périmètre © Google maps - 2014

Justifications et objectifs

Du fait de sa proximité avec l'agglomération carolorégienne et de son cadre de vie de qualité, la commune d'Ham-sur-Heure-Nalinnes connaît depuis plusieurs années une flambée des prix de ses terrains constructibles et de ses logements. Cette augmentation a pour effet d'empêcher bon nombre de personnes originaire de l'entité de s'établir définitivement dans l'entité. C'est plus particulièrement le cas en ce qui concerne les jeunes ménages. Le projet d'urbanisation proposé souhaite apporter une réponse à cette problématique.

Afin d'assurer l'accessibilité et la mobilité au sein du nouveau quartier, le projet impliquera l'ouverture d'une nouvelle voirie qui, à terme, reliera la rue de la Pannerie et du Chemin de la Forêt. Cette nouvelle voirie sera composée d'un second tronçon destiné à ne pas mettre en péril l'urbanisation des terrains constructibles jouxtant la limite nord du périmètre.

L'ensemble du dossier technique pour la réalisation de cette voirie est fourni en annexe.

Occupation du sol

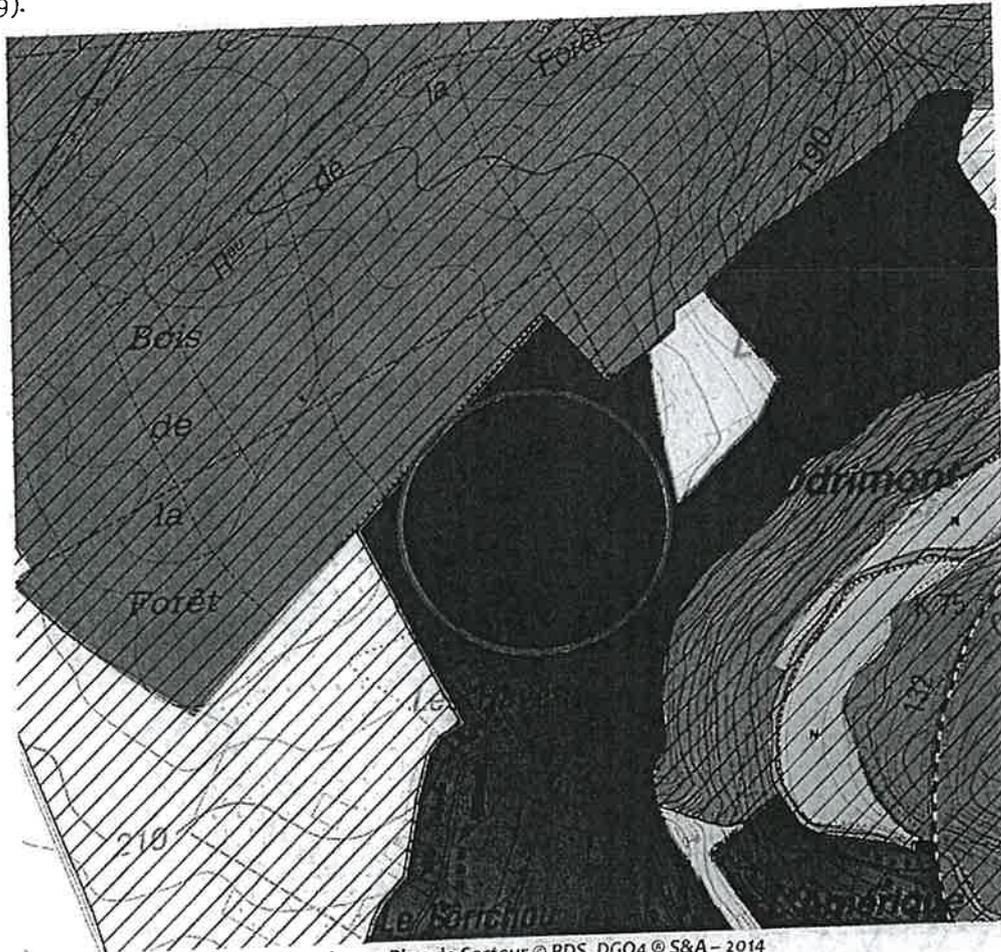
Le périmètre de la demande de permis s'insère dans une zone à vocation largement résidentielle et complétera l'urbanisation des quartiers situés entre les rues de la Pannerie et Chemin de la forêt. Actuellement, l'occupation du sol au niveau du site et de ses abords immédiats peut être décrite de la manière suivante :

- Au nord et à ouest du site par une zone de culture et, plus loin, le Bois de Marbaix ;
- A l'est et au sud du site par des zones d'habitat en ordre ouvert faisant partie de divers lotissements (le périmètre fait partie d'un ancien lotissement dont la voirie d'amorce est restée présente).

1.1 Situation juridique

1.1.1 Affectation au plan de secteur

L'ensemble du périmètre est repris et enclavé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi (A.R. 10/09/1979).



1.1.2 Plan Communal d'Aménagement (PCA)

La zone d'étude n'est couverte par aucun périmètre de Plan Communal d'Aménagement

1.1.3 Schéma de Structure Communal (SSC)

La commune ne dispose pas de Schéma de Structure Communal.

1.1.4 Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)

L'entité ne dispose pas de Règlement Communal d'Urbanisme.

1.1.5 Règlement Général des Bâtisses en Site Rural (RGBSR)

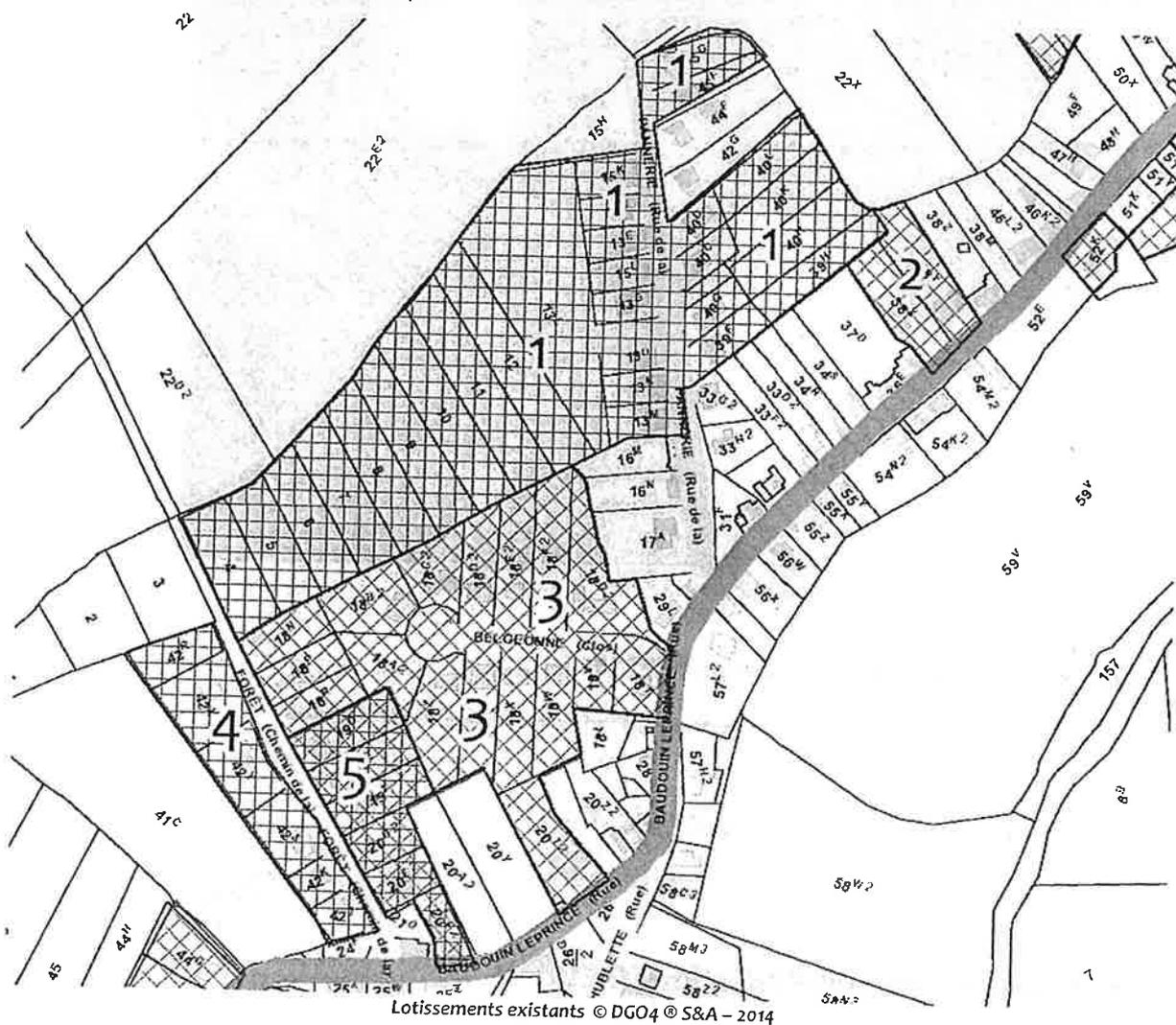
La zone d'étude n'est régie par aucun Règlement Général des Bâtisses en Site Rural.

1.1.6 Zone Protégée en Matière d'Urbanisme (ZPU)

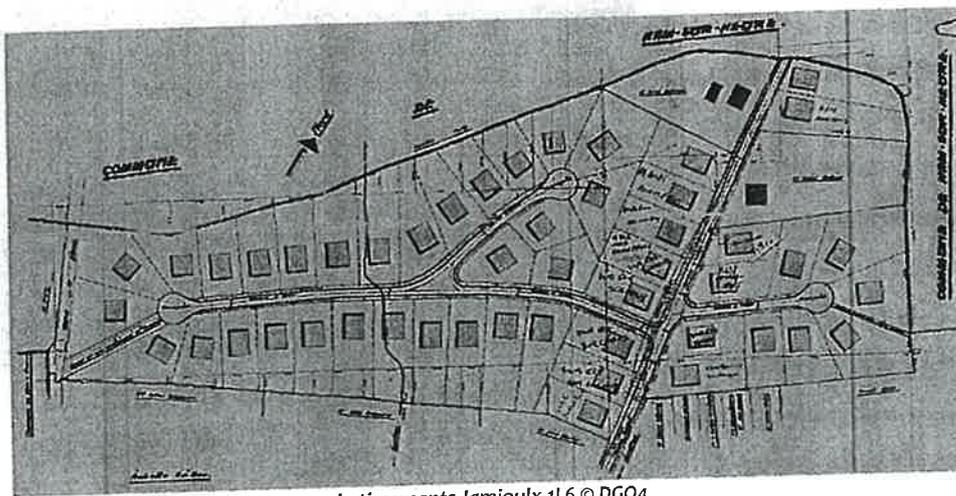
Le site n'est pas repris en Zone Protégée en Matière d'Urbanisme. Notons que le centre d'Ham-sur-Heure, situé à plus de 2km du périmètre, est quant à lui régi par une ZPU.

1.1.7 Lotissement

Le périmètre est entièrement couvert par un ancien lotissement approuvé par le Conseil Communal de Jamioux en date du 29 juin 1956 et aujourd'hui périmé. Seules les parcelles situées rue de la Pannerie ont été mise en œuvre (cf. plans ci-dessous).



Numéro	Code	Date de décision
1	Jamioulx-1L6	30/07/1956
2	Jamioulx-1L22	11/04/1970
3	F0312/56086/Lot/97.9	29/12/1997
4	Ham-sur-Heure-1L29	21/12/1963
5	Jamioulx-1L14	27/08/1963

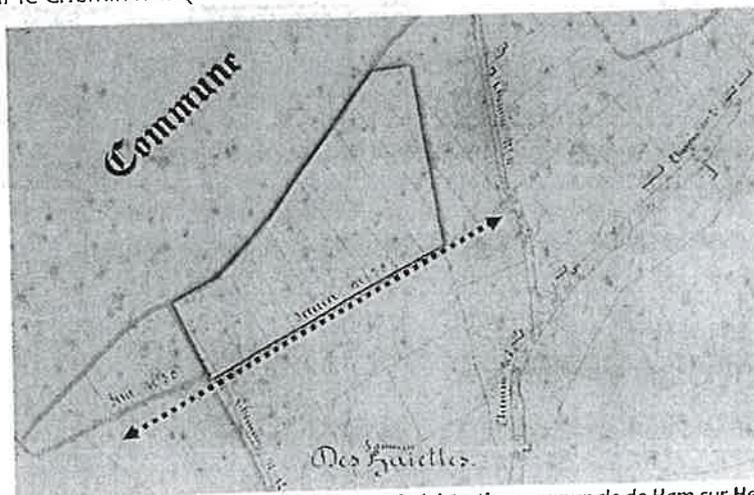


Lotissements Jamioulx-1L6 © DGO4

1.1.8 Atlas des chemins et sentiers vicinaux

Comme le montre l'extrait de l'Atlas des Chemins et sentiers vicinaux, le périmètre d'étude est cerné ;

- Au sud par le sentier n° 30 (qui fait office de limite de périmètre et qui n'est actuellement plus matérialisé – une procédure de déplacement a été réalisée par la commune – Cf chapitres suivants) ;
- A l'est par le Chemin n° 11 (actuelle rue de la Pannerie) ;
- A l'ouest par le Chemin n°12 (actuelle rue Chemin de la Forêt).

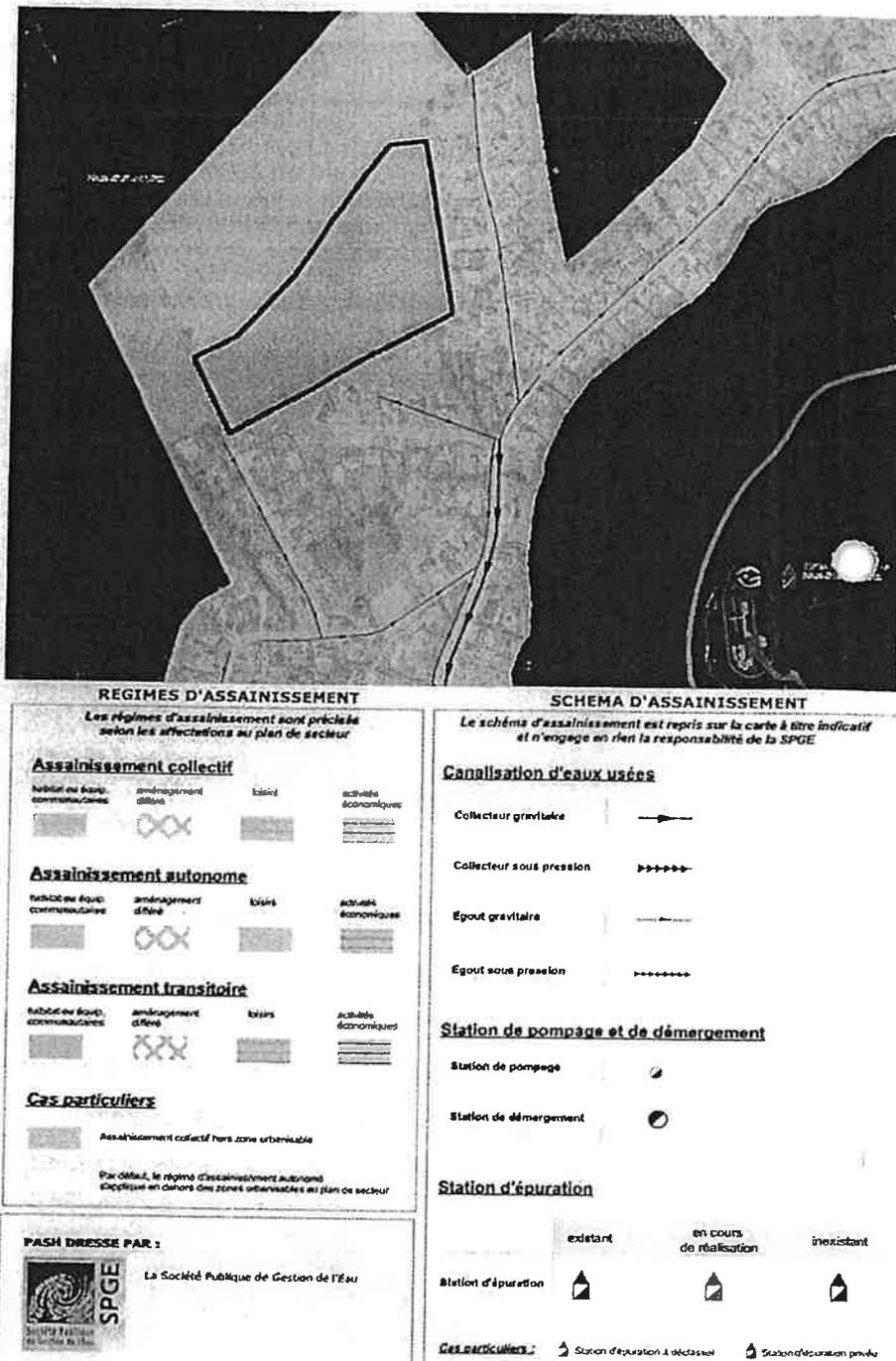


Extrait de l'Atlas des Chemins et Sentiers vicinaux © Administration communale de Ham-sur-Heure-Nalinnes

1.1.9 Le Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique (PASH)

L'entité fait partie du Sous bassin Hydrographique de la Sambre. La zone d'étude se trouve en régime d'assainissement collectif pour habitat ou équipement communautaire.

Divers égouts gravitaires sont existants aux abords du périmètre et à savoir le long de la rue de la Pannerie, le long du Clos Belgeonne et le long du Chemin de la Forêt. Les conduites du Chemin de la Forêt et du Clos Belgeonne rejoignent un collecteur gravitaire amenant les eaux usées à la station d'épuration d'Ham sur Heure située à environ 500 m à vol d'oiseau au sud-est du site. Cette dernière, actuellement gérée par l'intercommunale Igretec dispose d'une capacité de traitement de 8.900 E.H. Les conduites de la rue de la Pannerie rejoignent un collecteur gravitaire amenant les eaux usées à la station d'épuration de Marchienne-au-Pont. Cette dernière est gérée par Igretec et a une capacité de traitement des eaux usées de 46.000 EH.



Extrait du Plan d'Assainissement par sous-bassin hydrographique Sambre- 2014

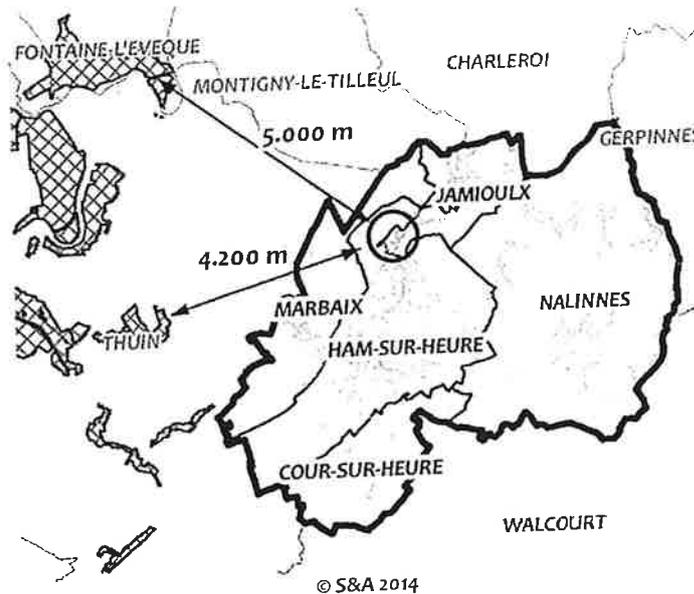
1.1.10 Le Plan Communal de Mobilité

La commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes ne dispose de Plan Communal de Mobilité.

1.2 Eléments du patrimoine naturel

1.2.1 Zone Natura 2000

Les périmètres Natura 2000 les plus proches se situent sur la commune de Thuin et de Fontaine L'évêque à plus de 4 km du site d'étude.



1.2.2 Sites de Grand Intérêt Biologique

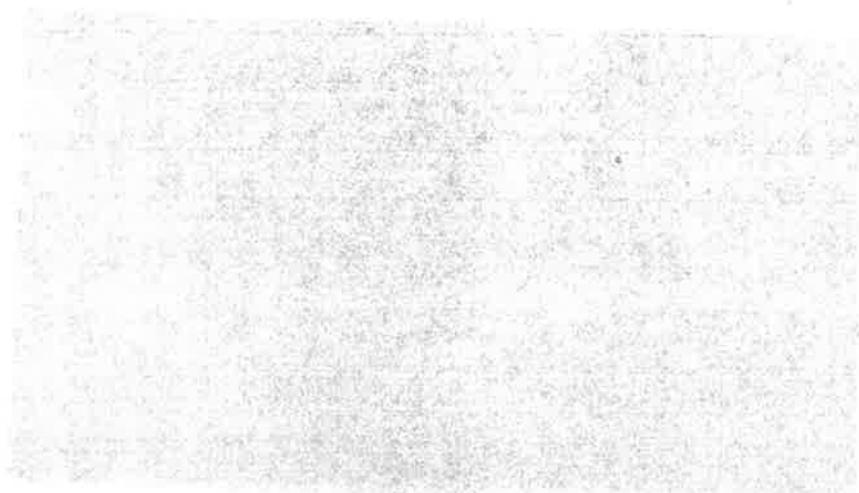
Les premiers Sites de Grand Intérêt Biologique (SGIB) sont localisés à plus de 1.500 m au nord-est du périmètre d'étude. On y retrouve 2 sites :

- les anciens fours à chaux de Jamioulx (code 2227) ;
- la Réserve Naturelle Domaniale de Jamioulx (code 972).



1.2.3 Arbres et haies remarquables

On ne recense aucun arbre ni aucun site de haies remarquables sur le périmètre d'étude ou à proximité de celui-ci.



II Options d'aménagement

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les candidats constructeurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de droit, etc. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

II.1 Options relatives à l'urbanisme

II.1.1 Objectifs généraux

- Mettre en œuvre un développement urbanistique durable et respectueux de l'environnement ;
- Minimiser l'imperméabilisation du sol ;
- Respecter la topographie du site ;
- Créer une transition cohérente et fonctionnelle entre le bâti existant et projeté ;
- Créer des espaces publics conviviaux et de qualité ;
- S'intégrer au mieux dans la situation urbanistique environnante existante.

Le projet d'urbanisation souhaite maintenir et préserver le cadre bâti existant il y a donc lieu de ne pas trop s'écarter des modes d'urbanisation déjà en place que ce soit en termes d'implantation, de mode de regroupement ou encore de typologie architecturale.

II.1.2 Affectations

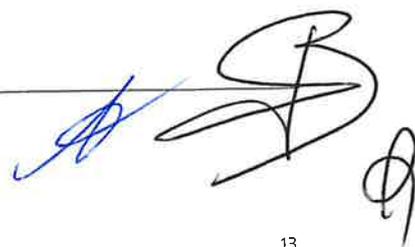
II.1.2.1 Zone de construction des maisons unifamiliales

Le périmètre d'étude est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Ces nouvelles constructions destinées au logement peuvent accueillir accessoirement des bureaux pour professions libérales. Dans tous les cas, la façade sera conçue de manière à ce que la reconversion du bâtiment à l'usage exclusif du logement soit aisée.

Cette zone est destinée à accueillir les volumes principaux, secondaires avant, arrière ou latéraux et les terrasses.

II.1.2.2 Zone de cours et jardins

La zone de cours et jardins est située essentiellement à l'arrière des zones de construction des maisons unifamiliales et dans une moindre mesure latéralement à celles-ci. Elle est réservée à l'aménagement de jardins privés. La plantation d'arbres isolés et de haies séparatives (au niveau des limites latérales et arrière) y est obligatoire.



Elle pourra également comporter des aménagements perméables divers (jardins d'agrément, potagers, cheminements piétons, etc.), une piscine, pièces d'eau, et/ou des volumes annexes tels que les abris de jardins, serres ou remises du moment que ceux-ci sont localisés dans la zone prévue à cet effet (zone d'annexe de jardin).

A noter que les éventuelles piscines sont interdites dans les zones de cours et jardins comprises entre les limites parcellaires latérales et la zone de construction des habitations unifamiliales. Le lot n°14 fait toutefois exception à cette imposition.

La zone de cours et jardins ne pourra pas comporter d'accès carrossables, de zone de stationnement pour véhicules et de garages.

II.1.2.3 Zone de recul

Cette zone est l'espace compris entre le front de bâtisse en recul et l'alignement. Elle sert de transition entre l'espace public et l'espace privé. Afin de dynamiser la perception paysagère au niveau de l'espace-rue, la profondeur de la zone de recul est variable et est déterminée à partir de la limite de propriété et la limite du domaine public comme figurée au « plan d'occupation projetée ».

La zone de recul comportera les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès de l'habitation. Elle pourra également comprendre les emplacements de parcage automobile privés à l'air libre. Les parties de ces zones non revêtues seront rendues perméables (engazonnement, plantations, graviers, etc.).

Les zones de recul seront aménagées de manière simple, elles devront participer à l'espace-rue du quartier. A ce titre, elles seront en grande partie aménagées en cours ouverte permettant une ouverture visuelle du domaine public.

II.1.2.4 Zone d'annexe de jardin

La zone d'annexe de jardin est destinée à accueillir les éventuels volumes annexes tels que les serres, les abris de jardin ou encore les remises.

II.1.2.5 Zones d'espace public

II.1.2.5.1 Espace vert public

La zone est aménagée selon une conception d'ensemble et sera fortement végétalisée. Les objectifs poursuivis sont :

- l'amélioration du cadre paysager ;
- le développement du réseau écologique et de la biodiversité ;

- l'amélioration de la convivialité (espace de rencontre) et du cadre de vie en général des habitants du quartier.

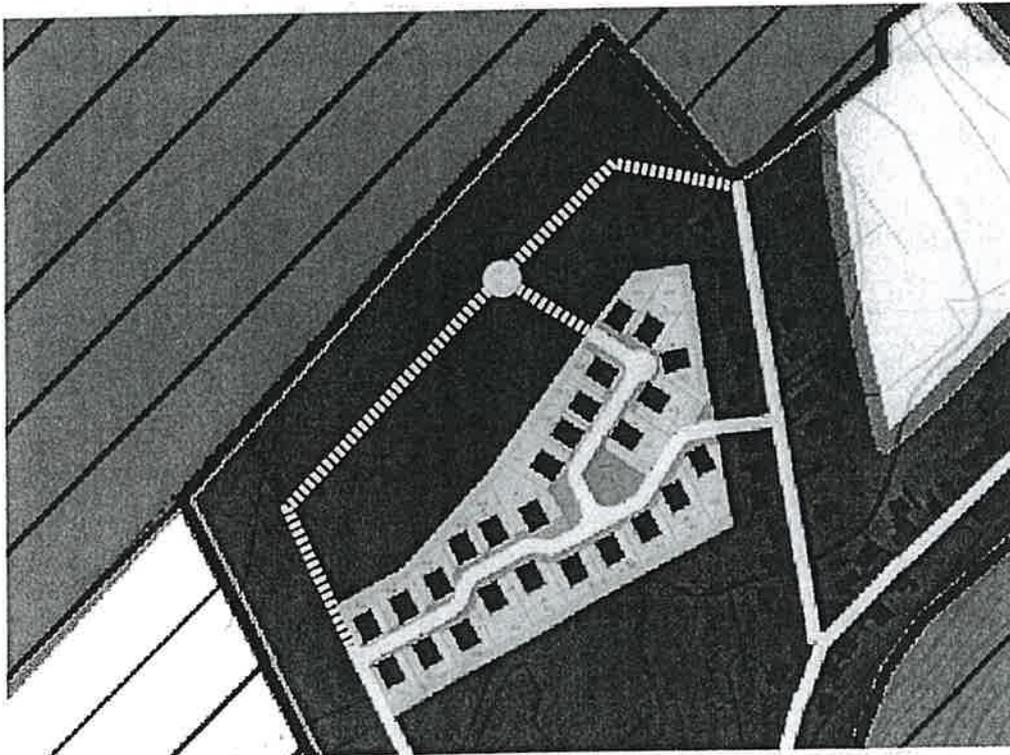
Pour atteindre ces objectifs, l'aménagement de sentiers, le placement de mobilier urbain, de jeux pour les enfants, etc. sont autorisés dans cette zone.

II.1.2.5.2 Zone de stationnement public et d'équipements techniques

Cette zone est destinée à accueillir les équipements techniques (cabine électrique, etc.) (lot n°10 préférentiellement) nécessaires au bon fonctionnement du site et du stationnement public. Au nombre de deux, ces zones devront être traitées de manière à leur conférer une plus-value paysagère. L'utilisation de matériaux perméables ou au minimum semi-perméables est fortement souhaitée dans le cadre des aménagements de ces zones.

II.1.2.6 Zone de voirie

Une nouvelle voirie sera créée pour relier le prolongement du Chemin de la Forêt et la rue de la Pannerie afin d'une part de desservir le nouveau quartier mais aussi de prévoir les amorces en vue de l'urbanisation future des zones d'habitat encore libres d'occupation au nord et à l'ouest.



Voirie de desserte du quartier et amorces en vue de l'urbanisation future des zones encore libres d'occupation © S&A - 2015

Les voiries comprendront tous les équipements nécessaires à la sécurité et au déplacement des différents usagers (voies carrossables, trottoirs, pistes cyclables, plantations, ...).

II.1.2.7 Zone de sentier

Un sentier vicinal étant existant le long de la bordure sud-est du périmètre, une procédure de déplacement a été réalisée pour le faire passer dans la zone de voirie et donc le fusionner avec celle-ci. Il n'existe donc pas de zone de sentier proprement dit.

II.1.3 Mode de groupement des constructions

Les constructions sont implantées en ordre ouvert de manière à reproduire les modes d'urbanisation préexistants dans la zone.

II.1.4 Densité nette d'habitat

La densité nette¹ d'habitat sera comprise entre 10 et 15 logements / ha. Cette densité correspond aux densités existantes dans les zones urbanisées existantes aux alentours.

II.1.5 Relief

L'implantation et l'aménagement des volumes respecteront le relief du sol. Les constructions devront épouser au mieux le terrain naturel et éviter tout effet promontoire. Les modifications du sol naturel ne seront autorisées que pour permettre un ajustement du relief entre les voiries existantes, les aires de stationnement et les bâtiments. Les garages et car-ports se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

¹ La densité nette de logements du nouveau quartier représente le nombre de logements par hectare urbanisé. La surface urbanisée considérée comprend la superficie au sol du site dédiée à des occupations privatives : logements, espaces verts / extérieurs privatifs. Les espaces extérieurs collectifs, les voiries, les zones de stationnements collectifs ne sont donc pas considérés dans la superficie urbanisée.

II.2 Options relatives à l'architecture

II.2.1 Objectifs généraux

→ Garantir une qualité architecturale élevée dans l'ensemble du site et plus particulièrement au niveau des vues depuis l'espace public ;
→ Favoriser une architecture durable et respectueuse de l'environnement (bioclimatisme, matériaux écologiques, etc.).

Le projet d'urbanisation ayant pour objectif de poursuivre l'urbanisation existante, le principe général consiste à poursuivre selon les modes d'urbanisation et les typologies architecturales existants tout en permettant de s'en écarter.

II.2.2 Style architectural

Le projet vise la construction de bâtiments présentant une composition architecturale de haute qualité que ce soit dans un style plus traditionnel ou contemporain. Les bâtiments devront constituer un ensemble coordonné et homogène tant par leurs caractéristiques architecturales, volumétriques ou chromatiques.

Dans tous les cas, les bâtiments garderont des proportions et des formes cohérentes afin de s'intégrer dans le contexte environnant.

Les pastiches ruraux (lucarnes, chien assis, baies cintrées, tours, etc.) seront quant à eux proscrits.

II.2.3 Volumétrie

Les volumes principaux, secondaires (attenants au volume principal) et annexes (non attenants au volume principal) seront de formes simples et compacts. Les éventuelles articulations entre ces volumes seront clairement lisibles et décomposables.

II.2.4 Toitures

Les toitures à un ou plusieurs versants et les toitures plates sont acceptées au sein du périmètre et ce que ce soit au niveau des volumes principaux, secondaires ou annexes. L'objectif étant de laisser libre court à la créativité architecturale.

II.2.5 Gabarits

Les gabarits autorisés au sein du périmètre sont précisés ci-dessous.

Volumes principaux

- Volumes principaux des maisons unifamiliales en cas de toiture à versant : R + 1 + C (combles non aménageables)
- Volumes principaux des maisons unifamiliales en cas de toiture plate : type R+1

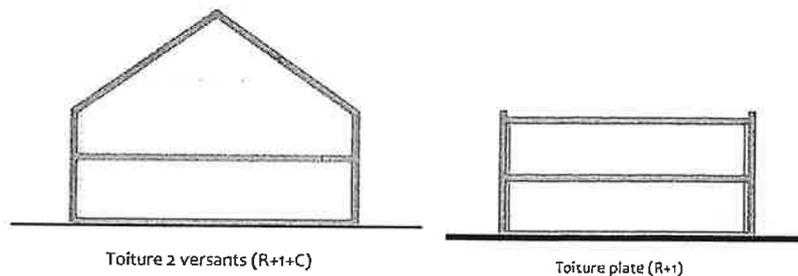


Schéma de principe – Gabarits autorisés pour les volumes principaux© S&A - 2015

Volumes secondaires

Les volumes secondaires (avant, arrière ou latéraux) devront présenter une différence de niveau sensiblement inférieure au volume principal et ce, de manière à ne pas nuire à la lisibilité des volumes principaux.

Volumes annexes de jardin

Gabarits maximum autorisé : Type R

II.2.6 Baies

Les façades principales à rue présentent un ensemble de baies exprimant un rythme principalement vertical. Les portes de garages ne sont pas concernées par cette imposition.

II.2.7 Matériaux

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti neutre et cohérent. La combinaison de plusieurs matériaux est autorisée dans le but de dynamiser la composition et pour autant que celle-ci ne mette pas en péril l'homogénéité de la zone.

II.3 Options relatives aux économies d'énergie

II.3.1 Objectifs généraux

- Favoriser les bâtiments à haute performance énergétique ;
- Favoriser l'utilisation de systèmes de chauffage et de ventilation à haute efficacité énergétique ;
- Favoriser l'utilisation et le développement des énergies durables.

II.3.2 Conception des bâtiments

Un des objectifs principaux vise à favoriser les constructions à haute performance énergétique. Celles-ci devront bien évidemment se conformer aux normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis. Néanmoins, l'utilisation de matériaux et de techniques plus performantes est vivement recommandée. Une attention particulière sera dès lors portée :

- au degré d'isolation des bâtiments,
- à leur inertie thermique,
- ainsi qu'à l'efficacité des systèmes de chauffage et de ventilation.

D'un point de vue architectural, la construction de volumes compacts présentant une orientation optimale et utilisant les concepts propres à l'architecture bioclimatique (utilisation du solaire passif, éclairage naturel des locaux de vies, protection solaire, création de volume tampon, etc.) devra être privilégiée.

II.3.3 Equipements techniques

II.3.3.1.1 Parcelles privées

Le recours aux techniques favorisant les économies d'énergies telles que la géothermie, les pompes à chaleur, les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), les chaudières à condensation, etc. est vivement encouragé.

II.3.3.1.2 Domaine public

Une attention particulière sera apportée à l'éclairage du site et ce de manière à réduire au maximum les consommations énergétiques. Pour atteindre cet objectif, l'éclairage public sera réalisé à l'aide d'équipements économes en énergie (éclairage de type Led).

On sera également attentif à limiter au maximum les pollutions lumineuses nocturnes afin d'éviter toute pollution ou tout effet de halo, synonyme de gestion non rationnelle de l'énergie et de perturbation du milieu naturel, aucun éclairage créant un effet d'halo lumineux ne sera autorisé.

II.4 Options relatives aux infrastructures et transports

II.4.1 Objectifs généraux

- Assurer une accessibilité aisée au site à tous les usagers ;
- Assurer la sécurité de tous les usages au sein du site ;
- Assurer une capacité de stationnement suffisante pour le site ;
- Assurer la lisibilité des différentes voies de communication sur l'ensemble du site ;
- Développer, sauvegarder et valoriser les cheminements doux existants ;

II.4.2 Ouverture de voirie

Une nouvelle voirie de desserte composée de deux tronçons sera réalisée. Celle-ci permettra de rendre accessible l'ensemble des parcelles destinées à l'urbanisation.

- un axe est-ouest permettant de relier la rue de la Pannerie avec à terme le Chemin de la Forêt ;
- un axe nord-est destiné à permettre à long terme la création d'un réseau maillé de voiries locale et de connecter le quartier projeté avec la vaste zone urbanisable existante en bordure nord.

La longueur totale de la voirie est d'environ 400 m. Le dossier technique qui lui est lié est fourni en annexe.

II.4.3 Fonction de la voirie

Desserte locale du quartier.

II.4.4 Aménagement de la voirie

Afin de réduire la vitesse, la voirie présente un tracé sinueux plutôt que rectiligne. D'une emprise globale de 9m sur la quasi-totalité de son tracé, la voirie sera à double sens et sera également équipée de deux trottoirs de 1,5m de largeur de part et d'autre.

II.4.5 Les cheminements doux

Outre les trottoirs prévus au niveau de la voirie, le périmètre du projet d'urbanisation est traversé par un sentier vicinal (sentier n°30 – procédure de déplacement réalisé). Celui-ci, permet de connecter la rue Chemin de la Forêt et la rue de la Pannerie. Il sera matérialisé par les trottoirs longeant la nouvelle voirie.

II.4.6 Le stationnement

II.4.6.1 Localisation

Les aires de stationnement seront définies et réglementées. Le stationnement sera réalisé au niveau des espaces publics spécialement prévus à cet effet (cf. zone de stationnement public et d'équipement

technique), de la zone de recul sous forme de stationnement à l'air libre et dans les zones destinées aux constructions soit :

- sous forme d'emplacement à l'air libre situé à l'avant ou latéralement à l'ensemble bâti. Tout emplacement situé à l'arrière de l'ensemble bâti est interdit.
- sous forme de garages ou de car-ports intégrés à l'ensemble bâti.

Plus particulièrement une petite zone de stationnement public est prévue dans la partie centrale du quartier. D'une capacité d'environ 10 emplacements, l'objectif de cette zone est d'éviter le report du stationnement « visiteur » en voirie et de desservir le petit espace vert public situé en vis-à-vis.

Rappelons que le stationnement est totalement proscrit dans les zones de cours et jardins et d'espace vert public.

Le stationnement prolongé de poids lourds est strictement interdit dans l'ensemble du périmètre.

II.4.6.2 Offre en stationnement

Sur le domaine privé, le ratio sera de minimum 2 emplacements par logement qu'il soit couvert ou non.

II.4.6.3 Aménagements

Les aires de stationnement seront aménagées selon une conception d'ensemble, structurées par des éléments de végétation choisis parmi les essences régionales et aménagées de manière à être directement accessibles depuis la voirie de desserte.

Concernant le domaine public, l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables est privilégiée dans le cadre de l'aménagement des surfaces de parcage. La minéralisation des surfaces sera donc limitée au strict nécessaire.

II.5 Options relatives aux réseaux techniques

II.5.1 Objectifs généraux

- Assurer la sécurité des futurs habitants du quartier et des zones voisines ;
- Réduire l'impact sur l'environnement et le paysage ;
- Veiller à la bonne intégration des différents réseaux techniques et à leur capacité à répondre aux besoins de la zone ;
- Réduire au maximum la mise à l'égout des eaux pluviales ;
- Limiter les risques d'inondations
- Assurer une gestion adéquate et durable des eaux de ruissellement et des eaux usées ;
- Protéger les eaux souterraines et de surface.

II.5.2 Réseaux d'impétrants

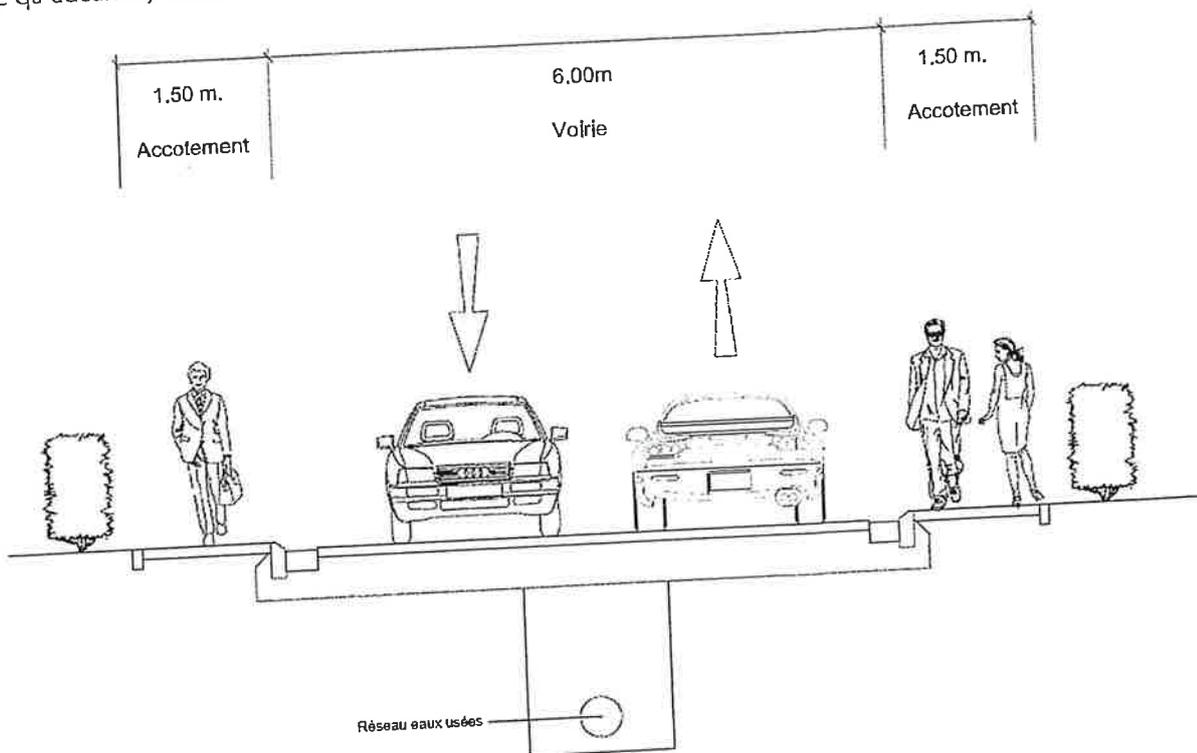
Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau d'égouttage et de télécommunication dans le respect des normes en vigueur. Ces derniers seront placés en sous-sol du domaine public.

L'ensemble des réseaux d'équipements (gaz, électricité, téléphonie, eaux, etc.) présents sera prolongé à partir des voiries existantes (rue de la Pannerie et Chemin de la Forêt) au niveau de la nouvelle voirie de desserte locale pour l'ensemble du quartier.

Afin de préserver l'environnement visuel, ces équipements ainsi que les raccordements seront, chaque fois que cela est techniquement réalisable, souterrains et longeront la voirie nouvellement créée.

Des infrastructures techniques (cabines électriques, détendeurs gaz, etc.) peuvent être implantées dans la zone si cela s'avère nécessaire. Le lot n°10 est réservé à cet effet. Ces infrastructures présenteront un traitement homogène par rapport aux bâtiments proches et ce, tant au niveau du type d'architecture que des matériaux ou de la tonalité de ces derniers. Elles seront en outre intégrées dans des masses végétales.

Un réseau unitaire sera créé (cf. schéma ci-dessous) sous la nouvelle voirie. L'objectif à atteindre consiste à ce qu'aucun rejet d'eau usée ou pluviale ne se fasse dans le milieu naturel.



Aménagement de la voirie et réseau d'égouttage – Schéma de principe © S&A - 2015

Gestion des eaux usées

Le nouveau réseau unitaire récoltera l'ensemble des eaux usées issues des habitations, ainsi que les eaux pluviales issues de la voirie.

Le réseau est scindé en 2 parties :

- Une petite partie du réseau unitaire (situé à l'Est du périmètre) sera raccordé au réseau unitaire existant au niveau de la rue de la Pannerie et permettra à terme d'acheminer les eaux à la station d'Ham-sur-Heure-Nalinnes ;
- La plus importante partie du réseau sera quant à lui raccordé au réseau unitaire existant au niveau de la chambre de visite existante.

Pour les deux parties, le diamètre des conduites sera adapté au diamètre des conduites existantes.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des différents lots seront gérées et infiltrées au maximum sur chaque parcelle. L'objectif est de réduire au maximum leur mise à l'égout. Ceci sera réalisé par :

- L'obligation pour chaque nouvelle construction de disposer d'une citerne à eau de pluie dont la capacité minimum sera calculée en fonction des possibilités de récolte de chaque habitation. Une

- note de calcul sera dès lors obligatoirement fournie avec le dossier de demande de permis d'urbanisme. Cette imposition est en outre doublée par une obligation d'utilisation de ces eaux pour les besoins des ménages (chasse d'eau, arrosage du jardin, etc.). Ces citernes seront raccordées aux réseaux public de récolte des eaux et devront dès lors disposer obligatoirement d'un système tampon de minimum 20% de sa capacité afin d'éviter de surcharger le réseau unitaire.
- L'utilisation de matériaux perméables ou semi perméables sur le site que ce soit au niveau des espaces publics ou privés (cf. ci-avant).

II.5.4 Eclairage

L'éclairage du site concourra à l'amélioration de la sécurité des voiries et des espaces publics du nouveau quartier.

L'éclairage des bâtiments et des plantations sera autorisé. Néanmoins, ces sources lumineuses ne pourront en aucun cas entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques et ne pourra constituer une source d'éblouissement pour les usagers de la voirie publique. De plus, dans tous les cas, la hauteur des appareils d'éclairage n'excèdera pas celle des bâtiments.

L'éclairage se fera à chaque fois que cela est techniquement possible par un réseau de distribution souterrain. Comme signalé précédemment les nouveaux systèmes d'éclairage placés sur le domaine public devront présenter de hautes performances en termes d'économie d'énergie.

II.6 Options relatives aux espaces verts

II.6.1 Objectifs généraux

- Créer des liaisons écologiques propices au maintien et au développement de la biodiversité ;
- Créer un quartier résidentiel à haute valeur paysagère et environnementale ;
- Créer un espace vert public convivial et de haute qualité paysagère et biologique.

II.6.2 Généralités

Actuellement, l'aménagement des espaces verts au sein d'un nouveau quartier résidentiel est devenu un élément essentiel pour le bon fonctionnement de celui-ci. Il contribue en effet à de nombreux objectifs tant sur le plan social, paysager ou encore environnemental. Pour ces raisons, le projet prévoit la création d'un espace vert public bénéficiant d'une position centrale au sein du quartier.

Outre cet espace vert, le projet prévoit également la réalisation de plantations au sein du quartier. Celles-ci devront assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti prévu, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité et contribuer à renforcer le réseau écologique local.

II.6.3 Plantations

II.6.3.1 Localisation

La plantation d'arbres isolés et de haies est souhaitée sur l'ensemble du site (espaces privatifs et publics) afin d'animer celui-ci.

II.6.3.2 Type

- Espace public : plantations majoritairement constituées d'essences feuillues indigènes locales et mellifères.
- Espaces privés - limites parcellaires latérales et fond de parcelles : plantations obligatoires de haies d'essences feuillues indigènes locales. Les mélanges de plusieurs essences sont recommandés et souhaités afin de favoriser la biodiversité et de renforcer le réseau écologique local. La plantation de résineux est interdite.

II.6.3.3 Distances de plantation

Les distances de plantation respecteront les règles édictées dans le Code Rural du 7 octobre 1886.

II.7 Options relatives au paysage

II.7.1 Objectifs généraux

- Assurer l'intégration paysagère du projet au contexte bâti et non bâti existant ;
- Respecter la topographie du site ;
- Sauvegarder et valoriser les perspectives paysagères existantes.

Plusieurs options d'aménagement citées précédemment concernent directement le paysage et sont destinées à créer un quartier à haute valeur paysagère :

- structuration dynamique de l'espace-rue (voirie sinueuse, zone de recul variable, etc.) ;
- respect des modes d'urbanisation existants en termes d'implantation, de densité, etc. ;
- mise en œuvre d'espaces publics structurants tels que l'espace vert public central et la zone de stationnement publique ;
- verdurisation des espaces privés et publics ;
- respect de la topographie originale en limitant les modifications du relief du sol au maximum ;
- placement des réseaux techniques en souterrain et intégration paysagère et urbanistique des bâtiments techniques (cabine électrique, etc.) ;
- qualité de mise en œuvre du projet et des matériaux.



Ajoutons à ces éléments précédemment cités :

- l'obligation en ce qui concerne les éléments techniques utilisant le soleil comme énergie de les dissimuler derrière les acrotères en cas de toiture plates et pas ou peu visibles depuis l'espace public ;
- L'interdiction de procéder au placement de traqueur/suiveur solaire dans l'ensemble du périmètre ;
- l'interdiction de procéder au stockage et/ou au dépôt de toute nature prolongé visible depuis l'espace public.

III PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Généralités

Les présentes prescriptions complètent les indications graphiques du plan d'occupation projetée. En cas de contradiction entre le plan et les prescriptions littérales, les prescriptions graphiques du plan priment sur les prescriptions littérales.

Le parcellaire est fixé par le plan. Toute modification du parcellaire comporte la présentation d'une nouvelle demande de permis d'urbanisation suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie modifié à ce jour et les arrêtés d'applications.

III.1 Zonage et destination

III.1.1 Destination

Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale de plus de 70m² (surface habitable hors garage et hors surface allouée à une profession libérale). Les bureaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale intégrée à une habitation sont également autorisés.

III.1.2 Situation des zones

Le lotissement compte 27 lots dont 24 lots à bâtir.

Les parcelles à bâtir relatives aux habitations unifamiliales comportent chacune :

- une zone de recul ;
- une zone de construction (volume principal et des volumes secondaires) ;
- une zone de cours et jardins ;
- une zone d'annexe de jardin ;

Le lot 10 est affecté à la création d'une zone d'équipement technique ;

Le lot 11 est non aedificandi et est affecté à la création d'un espace vert public ;

Le lot 22 est affecté à la création d'une zone de stationnement publique et éventuellement à la création d'une zone d'équipement technique.

III.1.3 Définition des zones

III.1.3.1 Zone de construction des maisons unifamiliales

Cette zone est destinée à accueillir les volumes principaux, les éventuels volumes secondaires attenants (avant, latéraux et ou arrières) et les terrasses.

III.1.3.2 Zone de recul

1. La zone de recul est destinée aux avant-cours, jardins et à la réalisation des chemins et ouvrages strictement nécessaires à l'accès aux bâtiments.
2. La zone de recul a une largeur variant de 3 à 5 m. Elle est située à front de la nouvelle voirie de desserte locale entre le front de bâtisse obligatoire et l'alignement.
3. L'aménagement de la zone de recul présente une prédominance de surface perméable (minimum 50% par parcelle) et végétalisée.
4. La zone de recul peut être ouverte, aucune clôture occultante de quelque nature que ce soit ne peut être établie afin de garantir une large vue sur la propriété sur l'espace public, aucune clôture ne pourra donc être établie à l'alignement.
5. L'aménagement de places de stationnement à l'air libre est y autorisé.
6. La zone de recul peut accueillir les citernes et les raccordements aux différents réseaux d'impétrants sauf imposition d'autres autorités administratives.

III.1.3.3 Zone d'annexe de jardin

1. La zone d'annexe de jardin est destinée à accueillir des volumes annexes tels que les serres, les abris de jardin ou encore les remises.
2. Les constructions admises dans cette zone sont les suivantes :
 - a. les serres de maximum 20m² implantées à 2m minimum de toute limite parcellaire en vitrage transparent et dont la hauteur est de maximum de 2,2m sous corniche et de 3,5m au faîte. Cette construction doit rester en état d'entretien parfait ;
 - b. un abri de jardin / remise d'une superficie maximum de 20m² implantés à 2m de toute limite parcellaire et dont la hauteur maximum sous corniche ou acrotère (cas des toitures plates) est de 2,5m.

Le nombre de constructions autorisées est limité à 2

3. Matériaux :

- a. Pour les serres, seul le verre transparent est autorisé.
- b. Pour les abris de jardin ou remise, les matériaux suivants seront autorisés :
 - i. matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ;
 - ii. bois traité de ton brun foncé ou naturel.

III.1.3.4 Zone de cours et de jardins

1. La zone de cours et jardins est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.
2. Dans cette zone, maximum deux constructions sont permise par parcelle (cf. ci-avant).
3. Les aménagements suivants sont également autorisés dans cette zone : bacs à plantes, pièces d'eau ornementales et piscine de maximum 50m² à l'air libre.
4. Si le terrain le permet, au minimum deux arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitiers y seront plantés selon les règles en vigueur (code rural).

III.1.3.5 Zone d'espace vert public

1. La zone d'espace vert public est exclusivement destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère, de développement de la biodiversité et de convivialité. Cette zone doit être entretenue et maintenue plantée afin de garantir l'intégration du site et de favoriser les liaisons écologiques.
2. Y sont autorisés les petits aménagements complémentaires destinés à des activités de loisirs, d'éducation et de détente liées à la vie en plein air, les installations sportives communautaires de plein air, ainsi que les infrastructures techniques de gestion des eaux

III.1.3.6 Zone de stationnement public et d'équipement technique

1. Cette zone est destinée aux accès et parage de véhicules, au placement d'équipements techniques, ainsi qu'aux plantations et aménagements d'agrément.
2. L'utilisation de matériaux poreux est souhaitée dans le cadre des aménagements des surfaces de manœuvre. Les emplacements de stationnement seront quant à eux revêtus d'un revêtement perméables de type dalles engazonnées ou dalles graviers.
3. Les cabines et équipements techniques devront y être intégrés de manière paysagère.

III.2 Expression architecturale

III.2.1 Règles générales

1. L'effet recherché dans la composition doit être harmonieux et de bonnes proportions. Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance ainsi que les formes agressives ou trop contrastées.
2. Les formes sont simples et homogènes dans leur traitement. A cet effet, les décrochements sont autorisés mais ne doivent en aucun cas altérer la perception du volume général, ni sa sobriété. Ils devront être traités comme des entités architecturales homogènes.
3. La hiérarchie entre les divers volumes éventuellement construits sur un même lot est claire.
4. L'entrée principale des habitations est localisée à hauteur de trottoir de la voirie qui la dessert. Une marge de 20 cm est néanmoins autorisée.

III.2.2 Règles particulières

III.2.2.1 Implantation

1. Le volume principal et volumes secondaires contigus doivent obligatoirement être implantés dans les zones aedificandi prévues au plan d'occupation projetée. Les volumes secondaires compris dans la zone aedificandi ne pourront dépasser les deux tiers de la superficie au sol de celle du volume principal.
2. La profondeur maximum des volumes et ensembles bâtis correspond à la profondeur de la zone capable (zone aedificandi) représentée au plan d'occupation projetée. Celle-ci varie entre 10 et 16m en fonction de la taille de la parcelle.
3. Front de bâtisse obligatoire. Le front de bâtisse obligatoire est représenté au plan d'occupation projetée. Le volume principal et/ou secondaire devra être établi sur ce front de bâtisse.
4. Dégagements latéraux
En dehors des zones constructibles, les zones de dégagement latérales sont non aedificandi excepté pour les seuils et les gouttières (30cm maximum).
Ces zones de dégagement latérales peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes de basse tige ne dépassant pas 1,5m.

III.2.2.2 Volumétrie

1. Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint des volumes secondaires. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal et s'y articuleront. Ces constructions devront être harmonisées entre elles et s'intégrer parfaitement au cadre environnant. Elles seront comprises dans la zone de construction principale prévue au plan d'occupation projetée.
2. La hiérarchie entre le volume principal et le(s) volume(s) secondaire(s) sera marquée par une différence de niveau sensible de minimum 30 cm. Dans tous les cas, les volumes secondaires présenteront une hauteur inférieure au volume principal.
3. Les combles pourront être aménagés.

III.2.2.3 Baies

1. Les baies et ouvertures peuvent présenter un format libre pour les façades. Néanmoins, les façades et pignons visibles depuis l'espace public présenteront un ensemble de baies exprimant un rythme principalement vertical à la construction.
2. Les baies en toiture plate sont autorisées. Leur niveau ne peut en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère du volume correspondant.
3. Les châssis fenêtres sont autorisés au niveau des toitures à versants et sont incorporés dans la toiture.

III.2.2.4 Toitures

1. Les volumes principaux, secondaires et annexes sont couverts de toiture en pente à un ou plusieurs versants ou plates.
2. En cas de toitures en pentes à deux versants, ceux-ci seront droits avec faîtage central (versants de même pente et de même longueur) et inclinaison minimum de 30° et maximum de 50°. Elles seront en bâtière, c'est à dire sans débordement ni par rapport au pignon, ni par rapport au mur gouttereau.
3. Des panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont permis, pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture plate ou en pente et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture.

III.2.2.5 Matériaux

1. Dans un souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture ou en tonalité peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.

Ces matériaux sont de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien. En outre, ils sont choisis pour leur bonne résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématuré.

2. Parement des élévations

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent aux présentes règles.

Les parements des élévations seront exécutés soit :

- en briques de terre cuite de texture et de teinte uniforme rouge, brune ou gris clair à gris moyen ;
- en briques de terre cuite pouvant être revêtue d'un enduit blanc, blanc cassé ou gris clair à gris moyen ;
- en pierre ou moellons de la région s'adaptant le mieux au site ;
- d'une maçonnerie revêtue d'un enduit blanc ou gris clair à gris moyen ;
- un parement en blocs de béton lourd teinté dans la masse de teinte uniforme rouge-brun, blanc ou gris clair à gris moyen ;
- de grands éléments en béton architectonique ;

Des matériaux complémentaires (telle que la pierre bleue) pourront être employés pour les soubassements, seuils, bandeaux et frises, etc.

Un bardage de façade en bois traité, en zinc, en alliage d'aluminium laqué ou anodisé ou en PVC ou fibro-ciment pourra être envisagé à titre de matériau secondaire pour autant qu'il contribue à la mise en valeur de l'architecture des bâtiments et qu'il ne mette pas en péril la cohérence générale du projet d'urbanisation.

3. La toiture

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures en pentes sont :

- les tuiles de terre cuite de teinte noire, gris foncé ou brun foncé. Les tuiles vernissées sont interdites ;
- les ardoises naturelles ;

- les ardoises artificielles de format et de teinte les plus proches des ardoises naturelles ;
- le cuivre ou zinc à tasseaux.

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures plates sont :

- les revêtements bitumineux ou synthétiques, éventuellement recouverts d'un lestage en graviers ;
 - le cuivre ou zinc à tasseaux ;
 - les toitures végétales ;
 - le lestage en graviers roulés, aire de marche en dalles ou pavés de béton ou le bois.
4. Les menuiseries extérieures. Les menuiseries en bois, aluminium ou PVC sont autorisées. Elles seront de ton uniforme et s'intégreront de manière harmonieuse avec la tonalité des matériaux de façade. Les tonalités seront neutres.

III.2.2.6 Garages et car-ports

1. Le ou les garages et car-ports présenteront un accès le plus direct possible à la voirie. Aucun empiètement dans la zone de cours et jardins commençant à la façade arrière du bâtiment, ni en zone latérale non aedificandi ne sera autorisé.
2. Ils seront incorporés en tout ou en partie au rez-de-chaussée de l'habitation dans le volume principal, secondaire ou secondaire latéral ;
3. Les garages et les car-ports se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
4. Les garages et car-ports annexes, c'est-à-dire séparés de l'ensemble bâti, sont interdits

III.2.2.7 Relief

1. Les constructions devront être conçues dans le respect du relief du terrain. Tout effet promontoire est à éviter.
2. Les modifications du sol naturel ne sont autorisées que pour permettre un ajustement du relief entre les voiries, les aires de parking et les bâtiments.

III.2.2.8 Clôtures

1. Les limites latérales sont plantées de façon continue d'une haie vive d'essence indigène d'une hauteur n'excédant pas 2m. Celle-ci pourra éventuellement être doublée par une clôture en treillis plastifié de ton vert de maximum 1,5m de hauteur. L'utilisation de résineux ou de tout autre matériau type palissade en bois, murs de béton, murs de gabions, etc. est interdite.
2. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.

III.2.2.9 Divers

1. Chaque construction (habitation unifamiliale) est équipée d'une citerne à eau de pluie dont le dimensionnement et la capacité sont déterminés en fonction de la superficie et du type (dans le cas d'une toiture végétale) de toiture de la construction. Les citernes sont équipées d'un volume de tamponnement qui devra toujours rester disponible en cas d'orage.
2. Sont interdits tous dépôts aériens de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide ou autres, ainsi que l'installation d'antennes paraboliques ou de téléphonie mobile visibles depuis les voiries publiques.
3. L'installation de traqueur/suiveur solaire est interdite dans l'ensemble de la zone.
4. Sont interdits toute publicité et toute installation d'abri fixe ou mobile pouvant être utilisés comme logement ou autre destination.
5. Les bâtiments érigés respecteront les règles prescrites par les règlements, lois, arrêtés et décrets fédéraux, régionaux et communaux en matière de permis d'urbanisme.
6. En ce qui concerne l'égouttage, il y a lieu de respecter la réglementation en vigueur. Chaque bâtiment sera dès lors directement relié à la canalisation d'égouttage située en voirie aux conditions fixées par la commune lors de la demande de raccordement.