

## MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS

### Préambule :

Conformément aux articles D.IV.28 1°et R.IV.26 §2, « les mesures de mise en œuvre des objectifs se présentent sous la forme d'un cahier des indications relatives :

- au réseau viaire
- aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement
- aux espaces publics et aux espaces verts
- au parcellaire et aux affectations
- à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques
- à la structure écologique, en ce compris les plantations. »

### **A. Réseau viaire**

Le réseau viaire est décrit dans le dossier technique de création et de modification des voiries (Cadre 9).

La voirie permet une desserte carrossable en sens unique et un accès des véhicules de secours. Le passage des véhicules est rendu possible via des espaces de croisement au niveau des accès aux constructions.

Un dispositif de protection (merlons) est intégré entre la voirie et la route nationale pour renforcer son statut de voirie de desserte aux habitations.

### **B. Infrastructures et réseaux techniques**

#### **B.1 DISTRIBUTION D'EAU**

Les habitations seront raccordées via une extension au réseau existant. Pour rappel, ce réseau de distribution publique d'eau sera complètement séparé d'un éventuel réseau d'approvisionnement en eau complémentaire (par exemple une citerne d'eau de pluie).

#### **B.2 GESTION DES EAUX USÉES**

L'urbanisation se situe dans une zone d'épuration autonome.

Les eaux usées de chaque habitation seront donc traitées dans une unité d'épuration individuelle conforme aux réglementations les plus récentes en application au moment de chaque demande en permis d'urbanisme ou par un lagunage.

Les eaux-vannes (eaux de WC et d'urinoirs) et les eaux ménagères (cuisines, bain, buanderie,...) seront traitées dans l'unité d'épuration individuelle ou de lagunage.

Les propriétaires des parcelles seront tenus pour responsable du bon fonctionnement de ces installations, celles-ci ne pouvant en aucun cas porter préjudice aux immeubles voisins.

Concernant la gestion des eaux pluviales et des exutoires de l'assainissement autonome (eaux claires) et conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 1<sup>er</sup> décembre 2016, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017, « *les eaux pluviales sont évacuées prioritairement dans le sol par infiltration* ».

### **B.3 CITERNES À DOUBLE TROP-PLEIN**

Toute demande de permis de bâtir devra obligatoirement comprendre le placement d'une citerne à double trop-plein, dont les dimensions respectent la législation en vigueur ou à défaut qui sera de 5000 litres minimum à charge du candidat bâtisseur.

### **B.4 DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ**

L'ensemble du projet sera raccordé via une extension du réseau existant. Une parcelle cadastrale est mise à disposition par le demandeur pour l'implantation d'une cabine électrique.

### **B.5 DISTRIBUTION DE GAZ**

La distribution du gaz n'est pas présente dans le village de Ligneuville.

### **B.6 DISTRIBUTION DE LA TÉLÉPHONIE ET D'INTERNET**

Les habitations seront raccordées via une extension au réseau existant.

### **B.7 ECLAIRAGE PUBLIC**

L'ensemble des voiries seront pourvus d'un éclairage public défini avec le gestionnaire.

### **B.8 Gestion des déchets**

Chaque habitation disposera d'un espace pour le stockage individuel et le tri des déchets de minimum 0,5 à 1m<sup>2</sup>.

## **C. Parcellaire et affectation**

### **C.1 Parcellaire**

Cf. Plan d'Occupation Projetée

### **C.2 Affectation**

Sur base du plan d'occupation projetée :

#### La zone aedificandi en ordre ouvert :

La zone aedificandi est destinée à la construction du volume principal et des éventuels volumes secondaires. Ces zones prévoient la possibilité de logements de type kangourou au sein de l'habitation.

La superficie minimale des parcelles destinées aux habitations sera de 500 m<sup>2</sup>.

L'urbanisation propose 6 zones aedificandi en ordre ouvert.

Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé selon l'affectation de la zone contigüe définie au plan d'occupation projetée.

La zone de cours fermée :

Les zone de cours fermée sont des espaces visuellement séparés de la voirie. Elles sont clôturées à l'alignement et en mitoyenneté par des haies.

La plantation de haies sera obligatoire en limite de voirie avec un recul par rapport à la limite du domaine public.

La zone de cours est destinée à la circulation carrossable d'accès à la construction, aux circulations piétonnes et au jardin d'agrément.

La zone de cours peut accueillir un volume secondaire ou annexe.

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

La zone de jardin :

La zone de jardin, située à l'arrière de la zone aedificandi, est destinée au jardin, éventuellement à l'implantation d'une petite construction (dans le respect de l'article R.IV.1-1 du CoDT) et aux plantations.

Au moins un arbre haute tige sera planté dans chaque parcelle.

Concernant les terrasses :

La réalisation de terrasses au niveau du sol ne nécessite pas l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.

La zone d'accès non autorisée :

(Entre les zone d'accès possible)

Cette zone vise à accueillir l'accès carrossable aux constructions en vue de regrouper les accès et conserver ainsi une zone de haie continue. Aucune minéralisation de sera autorisée dans cette zone.

Zone de liaison écologique et paysagère non constructible

Cette zone vise à la création de liaisons végétales et le maintient d'ouvertures paysagères entre les constructions. A ce titre, cette zone est non constructible et principalement destinées à la plantation d'une hauteur maximum de 2,50m.

## D. Implantation et gabarit

### D.1 Implantation

#### Généralité sur la zone aedificandi

- Les zones aedificandi définies au plan d'occupation projetée sont de stricte application. Aucune modification de la surface d'implantation ne sera acceptée afin de permettre le regroupement des constructions en un ensemble cohérent.
- L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront strictement les alignements du front de bâtisse définis par le plan d'occupation projetée.
- L'implantation des volumes respecteront strictement les sens de faitage des toitures définis par le plan d'occupation projetée.
- Le niveau d'implantation des ensembles de constructions respectera idéalement le terrain naturel. Une implantation sera possible au maximum de 50 cm au-dessus ou en-dessous du niveau du terrain naturel, mesure prise au niveau du centre du front de bâtisse.
- L'implantation de cave au sein du projet ne sera autorisée que si l'absence de nappe affleurant est confirmée par un test spécifique.
- L'accès au garage se situera de plain-pied proche du niveau du terrain naturel
- La législation PEB en vigueur au moment de l'introduction des futures demandes de permis d'urbanisme sera respectée.

Les implantations générales de l'urbanisation déclinent l'ordre ouvert.

A ce titre, les volumes principaux ou secondaires seront implantés au sein des zones aedificandi à une distance minimum de 2,50m de la limite de parcellaire. Lorsque la zone aedificandi du plan d'occupation projeté permet l'implantation de deux constructions, la mitoyenneté (par le volume principal ou secondaire) reste possible mais n'est pas obligatoire.

#### La zone de cours fermées

- Les zones de cours définies aux plans doivent être strictement respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais et/ou remblais seront autorisés en vue de traiter les rampes vers les voiries d'accès en respectant au mieux le terrain naturel.

Outre les accès et les espaces minéralisés, cette cour doit être aménagée en pelouses ou jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions ;
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à planter à plus de deux mètres des limites des lots ;
- des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses.

En zone de cours fermée, les clôtures sous forme de haie sont autorisées pour autant qu'elles soient composées d'essences indigènes.

#### Concernant les terrasses :

La minéralisation du sol en vue de réaliser une terrasse y est autorisée sur une surface maximum de 50 m<sup>2</sup> autour de la construction.

La création de terrasse sur pilotis est encouragée si elle contribue à respecter le terrain naturel.

### La zone de jardins

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres.

A l'exception des travaux d'infrastructure, de fondations, de plan d'eau ou de piscine, aucune modification sensible du relief n'est autorisée en zone de jardin afin de conserver la structure générale du terrain.

Les haies seront conservées au maximum ou replantées le cas échéant en respectant la composition de celles existantes.

Les nouvelles haies, matérialisant les limites de lots, seront implantées, soit sur la limite mitoyenne séparant deux lots, moyennant accord sur les essences des propriétaires voisins, soit en retrait de 50 cm.

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. A front de voirie, et moyennant un recul de 50cm du domaine public, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (pilastre, bois,...) est proscrit.

En cas d'installation de clôtures grillagées en périphérie du site, prévoir celles-ci de manière à ce qu'elles permettent le transit de la petite faune (larges mailles : type Ursus ou clôture surélevée de +/- 15 cm).

La plantation de minimum un arbre haute-tige est obligatoire sur les parcelles afin d'améliorer le cadre paysager et les vues vers le projet.

### Abri de jardin

Un seul abri de jardin peut y être érigé moyennant le respect des conditions du règlement en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisation.

## **D.2 Gabarit**

Pour l'ensemble des volumes principaux le gabarit maximum sera de type R+1(+T). Les toitures seront soit plate, soit à double versants droit. Dans le cas d'une toiture à double versant, la pente de toiture sera obligatoirement comprise entre 30° et 35°. La hauteur sous corniche ou de la toiture plate hors acrotère sera comprise entre 4,50m et 6,20m. Le niveau de référence du seuil des volumes est calculé à partir du centre du front de bâtisse de la zone aedificandi.

Le faîtage sera parallèle au côté le plus long de l'habitation.

En plus d'assurer une cohérence au niveau des gabarits, le présent permis d'urbanisation recherche une cohérence au niveau des matériaux. A ce titre, le matériau principal, dominant sur l'ensemble des élévations de façade, recherchera un objectif de matériau régional à savoir soit la pierre du pays (grès schisteux, ou le grès - Arkoze), posées à plat en strates horizontales successives, soit l'enduit de façade de ton neutre type gris clair, soit le bardage bois. Un second matériau sera autorisé s'il ne compromet pas la dominance de la pierre dans les élévations de façade. Ce 2<sup>nd</sup> matériau sera choisi parmi le bois, l'ardoise ou l'enduit de ton neutre ou un matériau composite de ton neutre. Les briques rouges sont proscrites.

Les couvertures des toitures des volumes pourront être l'ardoise naturelle ou artificielle, pour les toits à versants, de teinte sombre ; le gravier roulé ou la végétalisation pour les toits plats (pas de membrane apparente) et le vitrage transparent dans le cas de verrière ou de véranda.

Les gabarits des volumes secondaires seront nettement inférieurs aux volumes principaux : la hauteur sous corniche présentera une différence minimum de 100 cm avec la hauteur sous corniche du volume principal.

Les prises de lumières dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture. Le débordement des toitures sur les élévations est interdit, ainsi que tout brisé de toiture ou "coyaux".

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Les prises et rejets d'air pour VMC seront discrets et de même teinte que la toiture.

En outre pour les constructions, il est recommandé :

- D'installer des ventilations mécaniques dans les logements à construire afin d'évacuer les polluants intérieurs et assurer la conformité des constructions projetées aux exigences PEB.
- De mettre en œuvre les mesures spécifiques préconisées par l'AFCN afin d'éviter tout risque de radon.

## E. Structure écologique

### **Le présent chapitre reprend les recommandations en terme de structure écologique à intégrée au niveau des parcelles privées :**

- Aménager les plantations selon plusieurs strates (herbacée, arbustive et arborée) ;
- Réaliser la strate arborée avec des essences indigènes : Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Fagus sylvatica, Prunus avium, Prunus spinosa, Quercus robur, Quercus petraea, Sambucus nigra, Sarothamum scoparium, Taxus baccata, Tilia cordata, Viburnum opulus...
- Privilégier des essences indigènes à feuillage persistant ou marcescent pour la réalisation des haies entre parcelles privées.
- Consacrer au minimum 40% de la superficie des espaces verts au développement de la biodiversité (minimum : fauchage tardif, absence de pesticide).
- Proscrire l'utilisation de pesticides et d'engrais, de prévoir la taille des éléments ligneux à la fin de l'automne ou en hiver et de gérer les espèces adventices telles que les orties, chardons et rumex par élimination thermique.
- Respecter les recommandations du guide technique du Plan Maya de la DGO3 (SPW) pour la gestion de la strate herbacée. Mis en place en 2011, ce plan a pour objectif de protéger les abeilles et insectes butineurs en Wallonie principalement en reconstituant, dans nos paysages, des espaces riches en plantes mellifères et sans pesticides.
- Proscrire la plantation de toute essence reprise dans la liste des espèces invasives. (cf. <http://ias.biodiversity.be>)

Les plantations seront conformes à la Circulaire ministérielle du 14 novembre 2008. Le choix des essences régionales se fera sur base des annexes I et II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007.

Signature du demandeur :