

1072-PERMISS D'URBANISATION, Rue Churchill 26, 4624 Romsée

Maître de l'ouvrage : La compagnie Financière de Neufcour sa, Rue Churchill 26, 4624 Romsée, tel 04/258.69.44,
alain.marche@neufcour.com



4 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS

Un RCU est en vigueur pour ce territoire. Ce règlement est d'application pour le présent permis d'urbanisation et est complété par les dispositions reprises dans les prescriptions ci-après. Certaines précisions dérogent au RCU et sont donc d'application uniquement pour le présent lotissement. Les points du RCU qui ne sont pas abordés dans les présentes prescriptions sont de stricte application.

4.1 Prescriptions générales :

De manière générale, l'architecture des constructions doit s'affirmer par une expression contemporaine (mise en œuvre innovante des matériaux utilisés, qualité spatiale des espaces intérieurs et extérieurs).

Une même logique formelle d'ensemble (même matériaux, même conception architecturale) peut être envisagée mais n'est pas obligatoire. Les pastiches (type chalet suisse, pavillon provençal, fermette flamande, ...) sont à éviter.

Les prescriptions générales du RCU sont d'application excepté pour les points suivants :

4.1.1 Point 1.2.1.1 : recommandation d'aménagement :

Il n'est pas repris des zones constructibles exclusivement destinées aux volumes secondaires. Les volumes secondaires sont à inclure dans les volumes capables définis dans le présent permis d'urbanisation sans différenciation de zone réservée au volume principal et au volume secondaire.

4.1.2 Point 1.2.1.3 : découpage parcellaire – taille des parcelles

Les parcelles destinées à recevoir des logements entre 2 mitoyens (maison 2 façades) peuvent faire moins de 300 m². Les parcelles ne pourront néanmoins en aucun cas avoir une superficie inférieure à 190 m².

4.1.3 Point 1.2.1.3 : découpage parcellaire – largeur minimale des parcelles

La largeur de la parcelle peut être inférieure à 8 m mais dans tous les cas d'une largeur minimale de 600 cm d'axe à axe des mitoyens.

4.2 Prescriptions de l'aire différenciée n°4 :

4.2.1 Point 6.2 : principe urbanistique

Sur le site du permis d'urbanisation, la densité n'est pas décroissante depuis le centre du village en allant vers la périphérie car le site présente des bâtiments de grands gabarits du côté de la périphérie, en partie nord du site. Une densité plus importante est envisagée à proximité de ces bâtiments de sorte à offrir un vis-à-vis équilibré à ces bâtiments historiques.

4.2.2 Point 6.3 : prescriptions urbanistiques : occupation du sol

Les parcelles de moins de 300 m² pourront avoir une occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose de plus de 30% mais plafonné à maximum 90 m².

4.2.3 Point 6.3.1.1 : implantation ; front de bâtisse

Le front de bâtisse n'est pas obligatoire. La façade avant peut avoir un recul par rapport à la limitation de la zone à bâtir de maximum 2m.

4.2.4 Point 6.3.1.1 : implantation ; recul latéral

Les volumes implantés isolément sur la parcelle (maison unifamiliale) n'ont pas toujours un dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau. Le dégagement latéral sera dans tous les cas au minimum 300 cm par rapport à la limite parcellaire.

4.2.5 Point 6.3.1.1 : implantation ; dégagement latéral

Les façades latérales des maisons trois façades et/ou quatre façades seront disposées à au moins 300 cm de la limite parcellaire.

Auteurs de projet :

Géodilex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.7

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

ANNEXES AU PERMISS D'URBANISATION

F0215/ 62039 / LCPL/2017.1 / 211

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

DGO4 - Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie. Direction de Liège 1 Montagne Sainte-Walburge, 2 - 4000 LIEGE

Le Fonctionnaire délégué,
André DELEGOUR



4.2.6 Point 6.3.1.1 : implantation ; profondeur

Le volume principal peut occuper toute la profondeur des zones destinées à recevoir la construction. Dans le permis d'urbanisation la profondeur des zones de construction est en majorité fixé à 12,50 m pour les maisons (zones E, F, M, N, O, P, Q, R, S). Exceptionnellement elle est fixée à 13 m (P1 à 8 et M8 à 9), 13.20 m (E8 à 9) et partiellement à 15 m (N1). La profondeur des zones de construction pour les immeubles à appartement et de maximum 17 m. La profondeur de la zone commerciale (bleue) est fixée à 19,85 m.

~~**4.2.7 Point 6.3.1.1 : implantation – garage à rue**~~

~~Les petits immeubles à appartements R+2 (C, G, H, I, J, K, L et M) peuvent déroger à l'obligation de prévoir au minimum un emplacement de parking en sous-sol. Le nombre total d'emplacements de parking prévu au RCU (1.5 par logement) devra néanmoins être atteint.~~

4.2.8 Point 6.3.1.2 : Gabarit : hauteur

Pour les zones prévues pour l'implantation d'immeubles à appartements (lots A, B, C, D, G, H, I, J, K et L) la hauteur sous corniche (ou acrotère) pourra être supérieure à 7,50 m.

Des gabarits R+2 ; R+3 et R+4 sont prévus pour ces lots suivant les indications reprises sur le plan des options architecturales d'ensemble / occupations projetées (plan 3.1.1).

La hauteur sous corniche (ou acrotère) est définie comme suit :

- R+2 : hauteur totale du volume construit (y compris hauteur de la corniche, de la gouttière et/ou acrotère) est de maximum 11 m
- R+3 : hauteur du mur gouttereau (y compris hauteur de la corniche, de la gouttière et/ou de l'acrotère) corniche de 11,50 m en façade à rue et de 14,50 m en façade arrière.
- R+4 : hauteur du mur gouttereau (y compris hauteur de la corniche, de la gouttière et/ou de l'acrotère) corniche de 14,50 m en façade à rue et de 17,50 m en façade arrière.

4.2.9 Point 6.3.1.4 : Façades : dominance verticale des baies

La dominance verticale n'est pas obligatoire

4.2.10 Point 6.3.1.4 : Façades : interdiction d'obturation

L'usage de volet opaques, de grilles ou série de barreaux disposés devant les fenêtres et portes du rez-de-chaussée est proscrit en façade à rue.

Les prescriptions relatives aux constructions et aux abords s'articulent autour de 4 thèmes.

Les prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble, de veiller à un bon aménagement des lieux ainsi qu'à l'intérêt de chaque propriété et de la communauté.

4.3 Prescriptions complémentaires du permis d'urbanisation

Le site se répartit en 3 zones fonctionnelles différentes :

- La zone commerciale le long de la rue Churchill longeant le site sur sa limite ouest
- Le quartier résidentiel situé sur tout le reste du site
- La colline d'encapsulation

Cette dernière zone fonctionnelle est définie comme zone non aedificandi et ne comprend donc aucune prescription relative aux constructions.

Il est demandé aux constructeurs d'envisager l'intégration de nichoirs dans les parements de façade ainsi que dans les toitures. Les nichoirs peuvent concerner les oiseaux, les insectes, les chauves-souris. Il est conseillé de s'informer auprès des associations de défense de l'environnement et de la biodiversité sur les multiples possibilités de réaliser l'intégration de nichoirs dans leur construction. En annexe, est joint un descriptif de quelques nichoirs à oiseaux communs.

4.3.1 Zone commerciale :

Cette zone est prévue pour recevoir un ou des commerce(s). La volumétrie des constructions qui y seront construites sera sobre et fonctionnelle. Une recherche architecturale dans le dessin des façades sera nécessaire. L'architecte devra motiver sa conception dans la note qu'il joindra à la demande de permis d'urbanisme.

Il est demandé que la conception architecturale intègre les constructions dans le site industriel existant, qu'elle prenne parti de la déclivité du terrain, qu'elle gère les accès piétons et véhicules (voitures et camions de livraison) avec cohérence, qu'elle propose une façade à rue conviviale et de qualité et qu'une réflexion soit faite par rapport à l'intégration des parcsages nécessaire pour rendre l'activité commerciale viable. Un accompagnement végétal des parcsages est obligatoire.

La hauteur de la construction ne pourra être supérieure à 6,5 mètres par rapport au niveau du seuil de l'entrée principale.

La gestion des déclivités, des talus et des murs de soutènement sera réalisée avec soin. Il y a lieu de ne pas déstabiliser le pied du pylône électrique existant et de créer des abords de qualité.

Un cheminement piéton devra être ménagé à travers le site pour permettre aux habitants du nouveau quartier d'accéder à la zone de jeu située de l'autre côté de la rue Churchill

Les matériaux utilisés en parement seront de qualité et un espace convivial extérieur devra être créé au niveau de l'entrée (possibilité de se poser pour discuter, réalisation de bancs, agrément végétal, ...)

La zone commerciale dispose de 2 servitude de passage :

- Une servitude permettant aux piétons de traverser le site pour se rendre sur la rue Churchill depuis la place minéralisée à l'entrée du site.
- Une servitude permettant au propriétaire du pylône électrique d'accéder à ce pylône pour les entretiens et la maintenance, voir son démontage et sa reconstruction. Cette servitude sera active tant que la parcelle du pylône sera enclavée.

4.3.2 Le quartier résidentiel

L'affectation principale de l'ensemble des constructions est le logement.

L'implantation d'affectation supplémentaire, du type « profession libérale », « garage », « bureau » est autorisée dans les logements s'il s'agit d'une affectation complémentaire à celle du logement. La part consacrée à celle-ci, au niveau superficie brut par niveau, doit rester inférieure à celle dévolue au logement.

Dans le quartier résidentiel, de petits commerces de proximité et/ou HoReCa sont possibles au rez-de-chaussée des immeubles à appartements situés autour de la place minérale.

Il est également possible de prévoir des fonctions complémentaires tel que bureau et fonction tertiaire au rez-de-chaussée de tous les autres immeubles à appartements (groupes de parcelles A, B, C, D, J, H et L).

Plusieurs typologies sont prévues :

1. Zones hachurées en aplat orange sur le plan des options architecturales : des maisons unifamiliales quatre façades
2. Zones hachurées en ligné orange et rouge clair sur le plan des options architecturales : des maisons unifamiliales quatre façades ou mitoyennes
3. Zones hachurées en aplat rouge clair sur le plan des options architecturales : des maisons unifamiliales mitoyennes, 3 façades ou 2 façades
4. Zones hachurées en aplat rouge foncé sur le plan des options architecturales :
 - a. des immeubles à appartements rez + 2 étages
 - b. des immeubles à appartements rez + 3 étages
 - c. des immeubles à appartements rez + 4 étages

4.3.2.1 Les maisons unifamiliales :

Les typologies 1 à 3 (tout type de maison) ont une volumétrie rez + 1 étage.

Les constructions fermées devront s'inscrire dans le **volume capable** défini comme suit :

- Dans la zone à bâtir définie en plan
- Hauteur de la « façade » du volume capable côté rue : 6.50 m
- Hauteur de la « façade » du volume capable à l'arrière (côté jardin) : 6.50 m
- Pente de « toiture » du volume capable à partir des arêtes supérieures de ces façades : 45°
- Aucune construction autre qu'une éventuelle antenne ou une cheminée ne pourra dépasser la hauteur de 12 m.

Les hauteurs de ce volume capable se mesurent par rapport au niveau fini du niveau de la porte d'entrée principale de la maison. Cette dernière doit impérativement être située proche du niveau du sol naturel (différence de maximum 25 cm).

Ce volume capable est illustré par les gabarits repris en pointillé sur les coupes du plan des « options architecturales en coupe ». La construction devra obligatoirement s'inscrire dans ce volume capable. Le constructeur peut réaliser des caves s'il le souhaite.

La volumétrie est libre mais l'architecture devra faire preuve d'une prise en compte de l'espace rue. Les maisons doivent être conçues de sorte à favoriser un lien avec la rue. L'espace devant la maison devra être aménagé pour permettre de s'y installer et y faire des activités (banc, terrasse, porte-fenêtre à rue, ...). L'espace entre le bord de voirie et la façade doit être dessiné et soigné. De petits volumes fonctionnels tels que boîte aux lettres, abris à poubelles, abris à vélo pourront y être implanté pour autant qu'ils restent de petite taille (hauteur limitée à 220 cm maximum) et qu'ils sont bardé d'un matériau à perforation ou à clair-voie.

L'aménagement de l'avant des maisons sera réalisé de sorte à ce que la façade avant soit vue depuis l'espace public. Aucun élément opaque ne pourra être implanté devant la façade avant des constructions. Il n'est pas autorisé de prévoir des clôtures devant les constructions. Par contre, il est autorisé de prévoir un jardinet et des plantations basses dans cette zone de recul. Si des haies ou arbustes sont plantés dans cette zone de recul, ces derniers ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1m (tailler ces plantations à 60 cm).

4.3.2.2 Les garages, carport et parkings extérieurs des maisons :

Le parking privatif des véhicules appartenant aux propriétaires de maison pourra prendre plusieurs formes :

Cas 1 : Soit il est inclus dans le volume capable décrit ci-avant sous forme de garage ou de carport (espace couvert mais ouvert et fortement ventilé)

Cas 2 : Soit il est extérieur non couvert et aménagé dans l'espace semi-public (sur terrain privé) situé devant la maison

Cas 3 : Soit, au choix du constructeur, il est

- soit extérieur couvert (carport) et aménagé dans l'espace semi-public (sur terrain privé) situé devant la maison
- soit dans le cas I

Cas 4 : soit il est extérieur couvert (carport) et réalisé sur une parcelle privée et collective destinée à recevoir un carport collectif en copropriété.

4.3.2.2.1 Cas I - dans volume capable :

Cela concerne les lots suivants :

- le long de l'axe principal :
 - o E10 à E21
- le long de l'axe secondaire sud :
 - o N7 à N11,
 - o P9 à P15,
 - o SI,
 - o R8 à R13
 - o RI à R2
- le long la rue partagée centrale :
 - o N1 et N2

Il est obligatoire de prévoir au minimum 1 place de parcage de ce type par logement. L'éventuel second véhicule du ménage pourra se mettre sur l'allée donnant accès au garage.

4.3.2.2.2 Cas 2- extérieur devant la maison :

Cela concerne les lots suivants :

- Le long des rues partagées du côté sud :
 - o F1 à F7
 - o M1 à M7
 - o P1 à P8
 - o E1 à E9
 - o N3 à N6
 - o O1 à O3

Il est obligatoire de prévoir 2 places de parcage de ce type par logement.

4.3.2.2.3 Cas 3 - soit carport devant la maison, soit dans volume capable :

Cela concerne les lots suivants :

- Le long des rues partagées du côté sud :
 - o Q1 à Q7
 - o F8 à F15
 - o M8 à M14
 - o P16 à P20

Auteurs de projet :

Géodilex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.70.04, info@damienfranzén.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

Il est obligatoire de prévoir au minimum 1 place de parage de ce type par logement. L'éventuel second véhicule du ménage pourra se mettre soit sur l'allée donnant accès au garage, soit sur une surface extérieure non couverte ménagée dans l'espace de recul entre la maison et la voirie.

4.3.2.2.4 Cas 4 – carport collectif :

Cela concerne les lots suivants :

- Le long de l'axe secondaire sud :
 - o R3 à R7
 - o R14 à R18

Dans ce cas, il est obligatoire de prévoir au minimum 1 place de parage de ce type par logement sous le carport collectif et 2 places de parage collective extérieur non couvertes. Les places sous le carport sont réservées pour les propriétaires de la copropriété (une place attribuée à chaque maison).

Le carport devra être réalisé suivant les plans d'exécution joints en annexe au présent permis d'urbanisation.

4.3.2.3 **Les immeubles R+2 :**

La typologies 4a (immeubles R+2) ont un gabarit rez + 2 étages.

Les constructions devront s'inscrire dans le volume capable défini comme suit :

- Dans la zone à bâtir définie en plan, exception faite d'éléments rattachés sur la façade tel que gouttière, tuyau de descente, corniche, seuils, balcon, auvent et marquise. Ces éléments saillants sont limités en nombre et en taille et ne pourront en aucun cas avoir un débordant de plus de 150 cm par rapport à la limite de la zone à bâtir.
- Aucune construction autre qu'une éventuelle antenne ou une cheminée ne pourra dépasser la hauteur de 11 mètres.

Les hauteurs de ce volume se mesurent par rapport au niveau de la voirie devant la façade. Le rez-de-chaussée devra absolument être accessible aux PMR. Pour les immeubles collectifs, il y a lieu d'envisager la possibilité de prévoir la création de logements PMR ou adaptables et de tendre vers une proportion de 30% de logement de ce type (PMR et/ou adaptable).

Cet immeuble peut disposer de cave et/ou d'un parking enterré ou semi enterré.

La volumétrie est libre mais l'architecture devra faire preuve d'une prise en compte de l'espace rue. Les immeubles doivent être conçus de sorte à favoriser un lien avec la rue. L'espace devant l'immeuble devra être aménagé pour permettre de s'y installer et y faire des activités (banc, terrasse, porte-fenêtre à rue, ...). L'espace entre le bord de voirie et la façade doit être dessiné et soigné. De petits volumes fonctionnels tels que boîte aux lettres, abris à poubelles, abris à vélo pourront y être implantés pour autant qu'ils restent de petite taille (hauteur limitée à 220 cm maximum) et qu'ils sont bardé d'un matériau à perforation ou à clair voie.

L'aménagement de l'avant des immeubles sera réalisé de sorte à ce que la façade avant soit vue depuis l'espace public. Aucun élément opaque ne pourra être implanté devant la façade avant des constructions. Il n'est pas autorisé de prévoir des clôtures devant les constructions. Par contre, il est autorisé de prévoir un jardinet et des plantations basses dans cette zone de recul. Si des haies ou arbustes sont plantés dans cette zone de recul, ces derniers ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1m (tailler ces plantations à 60 cm).

4.3.2.4 **Les garages, carports et parages extérieurs des immeubles R+2 :**

Le parage des immeubles peut être réalisé de 2 manières :

- Soit par la création d'un parking enterré sous le bâtiment (ou semi-enterré)
- Soit par une combinaison d'un parage enterré et de parages extérieurs paysagers.

Conformément au RCU, la réalisation d'un parage en sous-sol est obligatoire pour au moins un emplacement par logement. L'entrée au parking se fait en façade arrière ou latérale.

La réalisation de garage au niveau du rez-de-chaussée est strictement interdite. Il y a lieu d'éviter de créer un rez-de-chaussée non occupé. Il faut favoriser le dialogue possible entre la rue et l'intérieur du bâtiment.

Il y a lieu de prévoir au total 1,5 place de parage par logement

Auteurs de projet :

Géodillex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodillex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.70.04, info@damienfranz.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

Un parking couvert de vélo doit également être prévu pour un nombre de vélo correspondant à l'addition suivante :

- 1 vélo par chambre à coucher du logement
- 1 vélo par bureau ou atelier de moins de 15 m²
- 1 vélo par tranche de 15m² de bureau de plus de 15 m² (arrondi à l'unité supérieure)
- 1 vélo par tranche de 30 m² d'atelier (d'artiste, de couture, autre...) de plus de 15 m² (arrondi à l'unité supérieure)

Le parking à vélo doit être localisé au rez-de-chaussée, à un endroit particulièrement pratique et ergonomique, c'est à dire entre l'entrée et la circulation verticale de l'immeuble.

4.3.2.5 Les immeubles R+3 :

La typologies 4b (immeubles R+3) ont un gabarit rez + 3 étages. Le troisième étage étant implanté en retrait par rapport aux façades donnant sur la rue.

Les constructions devront s'inscrire dans le **volume capable** défini comme suit :

- Dans la zone à bâtir définie en plan, exception faite d'éléments rattachés sur la façade tel que gouttière, tuyau de descente, corniche, seuils, balcon, auvent et marquise. Ces éléments saillants sont limités en nombre et en taille et ne pourront en aucun cas avoir un débordant de plus de 150 cm par rapport à la limite de la zone à bâtir.
- Hauteur de la « façade » du volume capable côté rue : 11.50 m
- Hauteur de la « façade » arrière du volume capable (côté jardin) : 14.50 m
- Pente de « toiture » du volume capable à partir des arêtes supérieures des façades côté rue : 30°
- Aucune construction autre qu'une éventuelle antenne ou une cheminée ne pourra dépasser la hauteur de 14,50 mètres.

Les hauteurs de ce volume capable se mesurent par rapport au niveau de la voirie devant la façade. Le rez-de-chaussée devra absolument être accessible aux PMR. Pour les immeubles collectifs, il y a lieu d'envisager la possibilité de prévoir la création de logements PMR ou adaptables et de tendre vers une proportion de 30% de logement de ce type (PMR et/ou adaptable).

Cet immeuble peut disposer de cave et/ou d'un parking enterré ou semi enterré.

La volumétrie est libre mais l'architecture devra faire preuve d'une prise en compte de l'espace rue. Les immeubles doivent être conçus de sorte à favoriser un lien avec la rue. L'espace devant l'immeuble devra être aménagé pour permettre de s'y installer et y faire des activités (banc, terrasse, porte-fenêtre à rue, ...). L'espace entre le bord de voirie et la façade doit être dessiné et soigné. De petits volumes fonctionnels tels que boîte aux lettres, abris à poubelles, abris à vélo pourront y être implantés pour autant qu'ils restent de petite taille (hauteur limitée à 220 cm maximum) et qu'ils sont bardé d'un matériau à perforation ou à clair voie.

L'aménagement de l'avant des immeubles sera réalisé de sorte à ce que la façade avant soit vue depuis l'espace public. Aucun élément opaque ne pourra être implanté devant la façade avant des constructions. Il n'est pas autorisé de prévoir des clôtures devant les constructions. Par contre, il est autorisé de prévoir un jardin et des plantations basses dans cette zone de recul. Si des haies ou arbustes sont plantés dans cette zone de recul, ces derniers ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1m (tailler ces plantations à 60 cm).

4.3.2.6 Les garages, carport et parcs extérieurs des immeubles R+3 :

Le parcs des immeubles peut être réalisé de 2 manières :

- Soit par la création d'un parking enterré sous le bâtiment (ou semi-enterré)
- Soit par une combinaison d'un parcs enterré et de parcs extérieurs paysagers.

Conformément au RCU, la réalisation d'un parcs en sous-sol est obligatoire pour au moins un emplacement par logement. L'entrée au parking se fait en façade arrière ou latérale.

La réalisation de garage au niveau du rez-de-chaussée est strictement interdite. Il y a lieu d'éviter de créer un rez-de-chaussée non occupé. Il faut favoriser le dialogue possible entre la rue et l'intérieur du bâtiment.

Auteurs de projet :

Géodilex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.70.04, info@damienfranz.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

Il y a lieu de prévoir au total 1,5 place de parcage par logement

Un parking couvert de vélo doit également être prévu pour un nombre de vélo correspondant à l'addition suivante :

- 1 vélo par chambre à coucher du logement
- 1 vélo par bureau ou atelier de moins de 15 m²
- 1 vélo par tranche de 15m² de bureau de plus de 15 m² (arrondi à l'unité supérieure)
- 1 vélo par tranche de 30 m² d'atelier (d'artiste, de couture, autre...) de plus de 15 m² (arrondi à l'unité supérieure)

Le parking à vélo doit être localisé au rez-de-chaussée, à un endroit particulièrement pratique et ergonomique, c'est-à-dire entre l'entrée et la circulation verticale de l'immeuble.

4.3.2.7 Les immeubles R+4 :

La typologies 4c (immeubles R+4) ont un gabarit rez + 4 étages. Le quatrième étage étant implanté en retrait par rapport aux façades donnant sur la rue.

Les constructions devront s'inscrire dans le volume capable défini comme suit :

- Dans la zone à bâtir définie en plan, exception faite d'éléments rattachés sur la façade tel que gouttière, tuyau de descente, corniche, seuils, balcon, auvent et marquise. Ces éléments saillants sont limités en nombre et en taille et ne pourront en aucun cas avoir un débordant de plus de 150 cm par rapport à la limite de la zone à bâtir.
- Hauteur de la « façade » côté rue du volume capable : 13.50 m
- Hauteur de la « façade » arrière (côté jardin) du volume capable : 16.50 m
- Pente de « toiture » du volume capable à partir des arêtes supérieures des façades côté rue : 30°
- Aucune construction autre qu'une éventuelle antenne ou une cheminée ne pourra dépasser la hauteur de 16,50 mètres.

Les hauteurs de ce volume se mesurent par rapport au niveau de la voirie devant la façade. Le rez-de-chaussée devra absolument être accessible aux PMR. Pour les immeubles collectifs, il y a lieu d'envisager la possibilité de prévoir la création de logements PMR ou adaptables et de tendre vers une proportion de 30% de logement de ce type (PMR et/ou adaptable).

Cet immeuble peut disposer de cave et/ou d'un parking enterré ou semi enterré.

La volumétrie est libre mais l'architecture devra faire preuve d'une prise en compte de l'espace rue. Les immeubles doivent être conçus de sorte à favoriser un lien avec la rue. L'espace devant l'immeuble devra être aménagé pour permettre de s'y installer et y faire des activités (banc, terrasse, porte-fenêtre à rue, ...). L'espace entre le bord de voirie et la façade doit être dessiné et soigné. De petits volumes fonctionnels tels que boîte aux lettres, abris à poubelles, abris à vélo pourront y être implantés pour autant qu'ils restent de petite taille (hauteur limitée à 220 cm maximum) et qu'ils sont bardé d'un matériau à perforation ou à clair voie.

L'aménagement de l'avant des immeubles sera réalisé de sorte à ce que la façade avant soit vue depuis l'espace public. Aucun élément opaque ne pourra être implanté devant la façade avant des constructions. Il n'est pas autorisé de prévoir des clôtures devant les constructions. Par contre, il est autorisé de prévoir un jardin et des plantations basses dans cette zone de recul. Si des haies ou arbustes sont plantés dans cette zone de recul, ces derniers ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1m (tailler ces plantations à 60 cm).

4.3.2.8 Les garages, carport et parcs extérieurs des immeubles R+4 :

Le parcage des immeubles peut être réalisé de 2 manières :

- Soit par la création d'un parking enterré sous le bâtiment (ou semi-enterré)
- Soit par une combinaison d'un parcage enterré et de parcs extérieurs *paysagers*.

Conformément au RCU, la réalisation d'un parcage en sous-sol est obligatoire pour au moins un emplacement par logement. L'entrée au parking se fait en façade arrière ou latérale.

Auteurs de projet :

Géodilix sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilix.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.70.04, info@damienfranz.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

La réalisation de garage au niveau du rez-de-chaussée est strictement interdite. Il y a lieu d'éviter de créer un rez-de-chaussée non occupé. Il faut favoriser le dialogue possible entre la rue et l'intérieur du bâtiment.

Il y a lieu de prévoir au total 1,5 place de parage par logement

Un parking couvert de vélo doit également être prévu pour un nombre de vélo correspondant à l'addition suivante :

- 1 vélo par chambre à coucher du logement
- 1 vélo par bureau ou atelier de moins de 15 m²
- 1 vélo par tranche de 15m² de bureau de plus de 15 m² (arrondi à l'unité supérieure)
- 1 vélo par tranche de 30 m² d'atelier (d'artiste, de couture, autre...) de plus de 15 m² (arrondi à l'unité supérieure)

Le parking à vélo doit être localisé au rez-de-chaussée, à un endroit particulièrement pratique et ergonomique, c'est-à-dire entre l'entrée et la circulation verticale de l'immeuble.

4.3.3 Textures et tonalités des matériaux de construction

Le choix des matériaux sera conforme aux exigences du RCU. Les constructions faisant face aux anciens bâtiments situés au nord du site et les constructions longeant l'axe principal devront présenter une grande cohérence de teinte. Pour ces immeubles, les quelques prescriptions suivantes seront d'application.

4.3.3.1 Revêtement de façade

Les façades y seront, côté rue, essentiellement en briques de teinte rouge. La teinte sera proche de la teinte des bâtiments historiques. Seul les façades en retrait du 3^{ème} étage et des éléments d'exception pourront être réalisées avec un autre matériau. La teinte sera proche de la teinte des briques du bâtiment de bureau de la société La compagnie Financière de Neufcour sa. Un échantillon de la brique proposée (avec nom de la marque et du modèle de la tuile) sera joint à la demande de permis d'urbanisme pour que l'administration de l'urbanisme puisse se rendre sur le site avec l'échantillon pour juger de la concordance de teinte.

Le traitement architectural des façades sera sobre et calme

4.3.3.1.1 Châssis et éléments secondaires

Les châssis seront en aluminium sur sa face extérieure. La teinte de l'aluminium devra être soit blanche, soit grise neutre (sans teinte prononcée), soit noir. L'usage d'une teinte métallique tel que le chromé, le galvanisé ou l'anodisé est également accepté.

4.3.3.2 Revêtement de toiture

Les matériaux préconisés pour le revêtement de toiture en pente le long de l'axe principal sont

- Les tuiles plates, de couleur noire non vernissée,
- L'ardoise, de préférence naturelle.
- Le zinc

Les toitures plates **devront** être revêtue de végétations.

Les panneaux solaires sont autorisés.

4.4 Aménagement des abords et plantations

4.4.1 Les circulations

L'axe principal est réalisé suivant les schémas des coupes 1 et 2 des options architecturales. Le revêtement de la voirie destinée aux automobiles et aux vélos sera du tarmac de teinte gris-foncé à noir. Un marquage au sol sera prévu pour définir des zones pour cyclistes de part et d'autre de l'axe principal (bande cyclable suggérée).

L'axe secondaire est réalisé suivant le schéma de la coupe 3 des options architecturales. Le revêtement de la voirie est principalement du tarmac de teinte gris-foncé à noir. Devant les 2 groupes de carports collectifs, un plateau en béton brossé est réalisé. Ce plateau se trouve à la même hauteur que le trottoir et que les carports collectifs. La zone des impétrants qui sera traversée par les véhicules pour accéder aux carports sera réalisée à l'aide de dalles de béton

Auteurs de projet :

Géodilex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.70.04, info@damienfranzel.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

préfabriquées de 150x150 cm et qu'il est possible de soulever et déplacer pour des accès aux impétrants enterrés. L'axe secondaire n'est bordé d'un trottoir que d'un seul côté

Les axes de troisième hiérarchie (**espace partagé**) est réalisé suivant le schéma de la coupe 4 des options architecturales. La voirie est réalisée en béton semi-poli. **Il n'y a pas de trottoir pour ces voiries.** Le piéton circule sur la voirie et est prioritaire. Les zones de dégagement latéral de ces voiries destinées à recevoir les impétrants sont réalisées en terre-pierre pour stabiliser l'accotement. Le terre pierre n'est pas destiné à recevoir la circulation des piétons. Il est planté de pré fleuri et/ou graminées et à gérer en fauchage tardif. Cette zone de terre pierre devant les accès de maison ne pourront être revêtu au droit des accès. Les revêtements seront amovibles pour permettre de visiter les tranchées des impétrants.

Les marquages au sol devront être de type thermoplastique.

4.4.2 Les espaces minéralisés publics

Les trottoirs seront réalisés en pavés béton gris.

Le sentier piéton de la liaison arborée sera réalisé en béton semi-poli

Les autres sentiers piétons (les secondaires sinuant entre les parcelles) seront en grenailles damées sur géotextile.

La place minéralisée sera réalisée en un matériau perméable à choisir dans les matériaux suivants :

- Béton drainant
- Pavés drainants.

4.4.3 Le parage

Les parages publics sont tous réalisés en pavés de béton drainants de teinte grise

Les parages privés extérieurs et les allées d'accès pour véhicules sur terrain privé devront être perméables et cohérent pour l'ensemble du quartier. Il est imposé de les réaliser avec un des matériaux suivants :

- Dalles gazon (soit tondu, soit empierré)
- Empierrement
- Pavés béton drainants
- Terre-pierre

Le revêtement de sol des carports collectifs et des places extérieures adjacentes devra être du béton brossé identique à celui du plateau réalisé sur la voirie.

4.4.4 Le mobilier urbain

Des bancs seront localisés au moins aux endroits suivants :

- 3 bancs sur la place minéralisée
- 2 bancs proche de la place verte, à proximité de la voirie partagée
- 2 bancs proche de la place verte centrale triangulaire, à proximité de la voirie partagée
- 1 banc à l'extrémité de l'axe secondaire sud
- 1 banc à l'entrée de la voie partagée au croisement avec l'axe principal

Le banc sera robuste et ne nécessitant que peu d'entretien.

4.4.5 Les plantations sur le domaine public

Les arbres longeant l'axe principal seront des Sophora du Japon (Sophora Japonica)

Les arbres longeant la noue seront des Aulnes hybrides (Alnus spaethii - spaeth)

Les arbres situés sur la place minéralisée à l'entrée sud du site seront des féviers d'Amérique (Gleditsia triacanthos « skyline »)

Les autres arbres seront choisis dans la liste suivante (vaut aussi pour les haies) :

Auteurs de projet :

Géodilex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.70.04, info@damienfranz.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

Essences à privilégier :

Saule marsault (*salix caprea*) ; tilleul à large feuille (*tilia platyphyllos*), tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*), érable (*acer campestre*), châtaignier (*castanea sativa*), merisier (*prunus avium*), Frêne (*Fraxinus Excelsior*), chêne (*Quercus Robur*), marronnier, peuplier, Saule blanc (*Salix Alba*), Cornouiller mâle (*Cornus Mas*), aubépine (*Crataegus monogyna*), hêtre commun (*Fagus Sylvatica*), charme commun (*Carpinus betulus*), cerisier, pommier, poirier, prunier, néflier.

Pour les arbres fruitiers, choisir parmi les variétés traditionnelles. Voir les recommandations des associations de défense de l'environnement, du Centre de Recherche Agronomique de Wallonie – Gembloux et de la région wallonne (dont la liste des variétés recommandées par l'arrêté du gouvernement wallon du 20 décembre 2007 – MB 19/02/2008).

Essence proscrite : bouleaux, platanes, conifères, thuya, rhododendron, tilleul argenté (*Tilia tomentosa*), le tilleul de Crimée (*Tilia euchlora*) et le tilleul du caucase (*Tilia dasystyla*).

4.4.6 Les aménagements extérieurs en terrain privé

Les aménagements extérieurs, telles que les terrasses, sont autorisés côté jardin.

Si le propriétaire souhaite réaliser une terrasse extérieure, un chemin d'accès ou un quelconque revêtement de sol autre que végétal sur le sol extérieur, situé dans le périmètre du permis d'urbanisation il devra prévoir l'usage d'un matériau drainant ou devra diriger les eaux s'écoulant sur sa terrasse vers le réseau d'égouttage.

Dans les zones de jardin, seuls des aménagements extérieurs plans (terrasses) et de petits aménagements connexes sont alors autorisés (barbecue, banc, piscine, ...). Il y aura lieu néanmoins de maintenir une surface verte de minimum 50% de la surface totale de la parcelle privée.

Des **abris de jardin** sont autorisés en fond de parcelle mais ne peuvent dépasser une superficie d'emprise au sol de plus de 25 m². La hauteur des abris ne pourra dépasser les 3,5 m (hauteur faite fini). Aucun abri n'est accepté à moins de 10 mètres de la façade d'une habitation. Un recul de minimum 1 m est à prévoir entre la face finie extérieure des façades ou bords de toitures de l'abris de jardin et l'axe des parcelles contigües. Le matériau utilisé pour la construction, hors dalle de sol sera obligatoirement le bois. Le choix du traitement ou du non traitement du bois est laissé au choix de chacun.

4.4.7 Les jardins privés

Dans les jardins privés, il y a lieu de privilégier les arbres et arbustes à **fleurs et fruits** (comestibles par l'homme ou non) **mellifère** ou offrant de la nourriture pour les animaux. Se référer aux consignes en vigueur données par les associations de défense de l'environnement.

Interdiction d'avoir recours à des pesticides et désherbants chimiques. Néanmoins, seront acceptés les produits estampillés d'un label écologique ou les substances réalisés à l'aide de plantes suivant une recette traditionnelle (type bouillie bordelaise, purin d'orties, ...).

4.4.7.1 Les arbres

Les plantations doivent respecter les règles du code civil et ne pourront porter préjudice aux parcelles voisines.

Il est obligatoire que les essences plantées soient des essences indigènes et/ou rustiques et variées. Les essences non indigènes invasives devront obligatoirement être supprimées par le propriétaire de la parcelle sur laquelle elle pousse. La liste des espèces invasives qu'il est obligatoire de supprimer sont reprises sur le site de la région wallonne. Actuellement il s'agit essentiellement de la renouée du Japon (*Fallopia japonica*), le buddléa (*buddleja davidii*), la berce du caucase (*Heracleum mantegazzianum*), la balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

Essences à privilégier : saule marsault (*salix caprea*) ; tilleul à large feuille (*tilia platyphyllos*), tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*), érable (*acer campestre*), châtaignier (*castanea sativa*), merisier (*prunus avium*), marronnier, peuplier, if (*Taxus baccata*), cerisier, pommier, poirier, prunier, néflier.

Pour les arbres fruitiers, choisir parmi les variétés traditionnelles. Voir les recommandations des associations de défense de l'environnement, du Centre de Recherche Agronomique de Wallonie – Gembloux et de la région wallonne (dont la liste des variétés recommandées par l'arrêté du gouvernement wallon du 20 décembre 2007 – MB 19/02/2008).

Essence proscrite : bouleaux, platanes, conifères, thuya, rhododendron, tilleul argenté (*Tilia tomentosa*), le tilleul de Crimée (*Tilia euchlora*) et le tilleul du caucase (*Tilia dasystyla*).

4.4.7.2 Les haies

Les parcelles seront limitées par des haies d'essences locales variées. Toutes les haies sont obligatoirement des haies mixtes (minimum 4 essences dans une portion de 10 mètres de haie). La pose de palissade est interdite dans les jardins.

Essences à privilégier : prunellier (*prunus spinosa*), noisetier (*corylus avellana*), aubépine (*crataegus laevigata*), ronce (*rubus fruticosus*), groseillier (*ribes uva-crispa*), framboisier (*rubus idaeus*), cornouiller (*cornus mas*), cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), sureau (*sambucus racemosa*), sureau noir (*sambucus nigra*), sorbier des oiseleurs (*sorbus aucuparia*), viorne mancienne (*viburnum lantana*), viorne obier (*viburnum opulus*), troène commun (*ligustrum vulgare*), lierre (*hedera helix*), bourdaine (*frangula alnus*), fusain d'europe (*evonymus europaeus*), houx (*ilex aquifolium*), églantier (*rosa canina*), if (*Taxus baccata*).

4.4.7.2.1 Les haies entre propriétés privées :

Les haies seront plantées sur la mitoyenneté entre les propriétés privées. Le premier constructeur plante les haies tout autour de sa parcelle (la date de délivrance de permis fait foi).

Les haies seront obligatoirement taillées et entretenues par les propriétaires des parcelles contiguës.

La taille des haies et la hauteur des rejets est géré par le code de Police en vigueur.

Des interruptions ponctuelles seront autorisées dans les haies mitoyennes pour le placement d'un portillon. Ces derniers seront réalisés uniquement en bois (hors accessoires de fixation qui pourront être en un autre matériau). Le bois sera traité, peint ou laissé sans traitement suivant les désirs de chacun.

4.4.7.2.2 Les haies entre propriété privée et espace public :

Les haies entre la propriété privée et l'espace public sont plantées sur le terrain privé à 50 cm de la limite de la propriété. L'entretien de cette haie est à réaliser par le propriétaire (ou le locataire) de la parcelle privée.

Les haies situées à front de rue ne pourront complètement cloisonner la parcelle et empêcher le lien visuel entre la rue et la façade à rue des constructions. Il y a lieu d'éviter de cloisonner l'espace rue (afin d'agrandir celui-ci).

Les haies en façade avant doivent être entretenues fréquemment et ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1 mètre (taille à +/- 60 cm).

La séparation entre propriété privée et public ne peut être matérialisée qu'avec des haies basses. Si le propriétaire veut réaliser une clôture, cette clôture devra être implantée dans la haie ou à l'arrière de la haie (vue depuis la parcelle et non depuis l'espace public) et ne pas dépasser la hauteur maximale de 1 mètres.

Des interruptions ponctuelles seront autorisées pour le chemin d'accès véhicules et/ou piéton de chacune des parcelles. Dans le cas de maisons mitoyennes, les chemins d'accès seront groupés 2 par 2 afin d'éviter un morcellement trop important des haies.

Les portes, portillons, portiques, grilles ou autres éléments de mobilier extérieur fixe sont tolérés mais non encouragés. Dans tous les cas, ces éléments ne seront jamais complètement opaques. Il doit toujours être possible de voir à travers les portes, portillons ou grilles de sorte à permettre une connexion visuelle entre l'espace public et la façade avant de la maison.

Le long du Ravel, la haie, bien qu'étant entre un domaine public et un domaine privé sera identique à celle entre propriété privées (voir point 4.3.7.2.1). Elle sera complétée par l'obligation de prévoir devant la haie une bande de minimum 1 mètre de large dans laquelle des arbustes seront plantés. Cela permettra de densifier l'effet écran nécessaire par rapport au Ravel et cela augmentera le couloir écologique du Ravel.

4.5 Particularités techniques

4.5.1 Gestion des eaux

Le site est situé en zone d'assainissement collectif. Le réseau d'égouttage qui sera réalisé pour l'urbanisation du site sera séparatif.

Le principe de séparation des eaux usées et des eaux de pluie est d'application.

Auteurs de projet :

Géodilex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél. : 04/226.70.04, info@damienfransen.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu

Les eaux de pluie seront pour grande partie dirigées vers la noue longeant la liaison piétonne arborée et seront ainsi temporisées. Le solde sera récolté via un réseau enterré qui sera dirigé vers un bassin d'orage enterré à placer sous le parking longeant l'axe principal proche de l'entrée ouest du site. Un calcul d'écêtement est joint au dossier technique du permis voirie.

Tous travaux envisagés par les constructeurs doivent maintenir une séparation entre eaux pluviales et eaux usées. Chaque immeuble devra obligatoirement être raccordé à cet égout au moyen des raccordements particuliers d'attente prévus à cet effet et placés à l'entrée de chaque parcelle par le demandeur du permis d'urbanisation.

4.5.1.1 Eaux pluviales

Chaque maison sera équipée d'une citerne à eau de pluie. L'eau de pluie pourra ainsi être utilisée pour l'arrosage du jardin, chasse d'eau, lavages, nettoyages communs, et autres. Le trop plein sera évacué dans la conduite d'eau pluviale collective qui est raccordée pour la majorité des logements unifamiliaux à la noue.

Les eaux des toitures sont récupérées dans des citernes à eaux de pluie. Le trop plein de ces citernes est envoyé dans le réseau public.

Chaque immeuble à appartement sera également équipé d'une citerne à eau de pluie. L'eau sera dans ce cas plutôt utilisé pour le nettoyage des communs, pour l'arrosage du jardin, comme point d'eau pour les garages et parking, cassolette extérieure. Si une buanderie commune est prévue, un usage de l'eau de pluie bien filtrée sera possible pour réaliser le nettoyage du linge.

Les dispositifs de récolte de l'eau de pluie (maison et immeuble) sera équipé de plusieurs dispositifs de filtration : une filtration en amont de la citerne et une filtration triple (2 filtres à mailles fines + 1 filtre à charbon) en aval de la citerne. Il est recommandé aussi de prévoir une chambre de décantation entre le premier filtre et la citerne à eau de pluie (en amont de la citerne).

Les eaux de voiries sont en partie envoyées vers les noues. Des plantations phytosanitaires capable de dégrader les hydrocarbures tel que scirpes ou autres seront plantées dans le fond des noues.

4.5.1.2 Eaux usées

Les eaux usées sont dirigées vers l'égout public et sont épurée dans une station d'épuration collective.

4.5.2 Gestion de l'énergie

Tous les réseaux de distribution d'énergies (électricité et gaz) seront encastrés en voirie. Aucun réseau n'est autorisé en aérien.

4.5.2.1 Électricité

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

4.5.2.2 Gaz

Il est prévu de raccorder tous les logements au gaz de ville.

4.5.3 Communication

Tous les réseaux de communications (téléphone et télédistribution) seront encastrés en voirie.

4.5.4 Eclairage public

Un nouvel éclairage public est à prévu pour les espaces publics et les voiries. Il sera conçu de sorte à répondre aux besoins des fonctions du site. La luminosité ne pourra en aucun cas être excessive. L'économie d'énergie doit être une préoccupation majeure dans la conception de l'éclairage public.

4.5.5 Réseaux

Dans la mesure du possible, les borniers électriques traditionnels ne seront pas apparents dans l'espace public. Des chambres de visite enterrées peuvent être utilisées pour placer ces borniers en sous-terrain. Si les borniers saillants classiques sont inévitables (si le gestionnaire n'accepte pas d'autre solution), ce bornier est alors intégré dans les haies de clôture des parcelles de sorte à en camoufler l'impact visuel. Aucun bornier apparent ne peut être envisagé sur la place minéralisée.

Si une cabine électrique haute tension est nécessaire sur le site, un emplacement proche de l'entrée ouest du site sera réservé pour son implantation. La cabine doit s'intégrer au mieux dans le projet. Le pourtour de celle-ci sera planté de haies et/ou d'arbustes rendant sa vue discrète.

Les réseaux des impétrants seront tous disposés dans le sol. Une zone est prévue à cet effet en bord de voirie (soit sous trottoir, soit dans l'accotement)

4.5.6 Déchets

Le ramassage des déchets sera un ramassage classique assuré par la collectivité locale (via intercommunale de gestion des déchets). Au moment du dépôt du permis d'urbanisation, il est fait usage de containers à puce. Il y a lieu de prévoir dans la construction un local qui permet de placer cette poubelle à puce.

Chaque logement dispose d'un local de rangement suffisamment grand, qui permet de réaliser le tri des déchets (indiquer le local et l'encombrement des poubelles sur les plans du permis d'urbanisme). Ce local doit se trouver au rez-de-chaussée.

Il y a lieu de prévoir un ou plusieurs locaux de rangement dont la superficie totale cumulée fait au minimum 6% de la surface utile du logement (la surface utile du logement se compte, par niveau, depuis la face intérieure des murs extérieurs, sans déduire les surfaces d'emprise des murs, de la cage d'escalier, ...). Les garages, caves et greniers d'une hauteur libre de 150 cm minimum peuvent être considérés comme espaces de rangement.

4.5.7 Mitoyenneté

Pour les constructions prévues en mitoyen des constructions existantes, il y a lieu d'éviter toute fragilisation des constructions existantes lors de la réalisation des terrassements.

Les murs mitoyens ne seront pas des murs mitoyens pleins. Afin d'en améliorer la performance énergétique et acoustique, les murs mitoyens seront réalisés à l'aide de 2 murs en maçonnerie de silico-calcaire ou béton de minimum 14 cm d'épaisseur séparés d'un creux de 6 cm d'épaisseur, rempli par un isolant acoustique et thermique. Seul le creux rempli d'isolant constitue l'élément mitoyen (la copropriété). La limite parcellaire se situe dans l'axe de ce creux.

Ce mur devra assurer la résistance au feu demandée par les normes en vigueur en matière d'incendie.

4.5.8 Acoustique

Il y a lieu de veiller à ne pas placer d'équipement bruyant à proximité des logements voisins et de disposer de moyens de lutte contre le bruit des éventuelles installations techniques (ventilateurs, groupe de climatisation, ...) à la source.

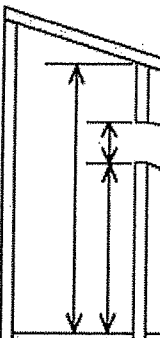
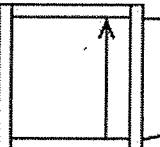
4.5.9 Essais de sol

Tout constructeur devra, préalablement à l'introduction du permis d'urbanisme réaliser une étude de stabilité du sol de sorte à ce que les auteurs de projet de sa future construction soit informé à temps des caractéristiques portantes du sol.

4.6 Annexes

4.6.1 Indications pour les nichoirs

Pour information, ci-dessous quelques dimensions à prendre en considération pour les nichoirs

DIMENSIONS POUR LES NICHoirs		Troglodyte familial	Mésange Sittelle Pic Mineur	Hirondelle bicolore	Hirondelle pourpre	Merle bleu à poitrine rouge	Pic chevelu Moucheurille huppé	Pic flamboyant (doré) Petite Nycalé	Crécerelle d'Amérique Petit Duc	Canard Huppé Garot commun Bec-scie couronné
 en centimètres (en pouces)	HAUTEUR À L'INTÉRIEUR	15-20 (6-8)	20-26 (8-10)	18 (7)	15 (6)	20-26 (8-10)	26-30 (10-12)	43-48 (17-29)	33-40 (13-16)	30-61 (12-24)
	DIAMÈTRE DE L'ENTRÉE	2,6 (1)	3,2 (1,25)	3,8 (1,5)	6,4 (2,5)	3,8 (1,5)	5 (2)	6,4 (2,5)	7,7 (3)	7,7 x 12,7 (3 x 5)
	HAUTEUR DE L'ENTRÉE À PARTIR DU PLANCHER	8-15 (3-6)	15-20 (6-8)	10 (4)	3-4 (1-1,5)	15 (6)	15-20 (6-8)	35-40 (14-16)	23-30 (9-12)	20-40 (8-16)
	DIMENSION DU PLANCHER	10 x 10 (4 x 4)	10 x 10 (4 x 4)	13 x 13 (5 x 5)	15 x 15 (6 x 6)	13 x 13 (5 x 5)	15 x 15 (6 x 6)	18 x 18 (7 x 7)	20 x 20 (8 x 8)	26 x 46 (10 x 18)
	HAUTEUR AU-DESSUS DU SOL en mètres (en pieds)	2-3 (6-10)	2-4,5 (6-15)	3-4,5 (10-15)	4,5-6 (15-20)	1-3 (3-10)	2,5-6 (8-20)	2,5-6 (8-20)	3-9 (10-30)	1-8 (3-20)

Ces nichoirs seront orientés vers le soleil levant ou vers le sud.

Auteurs de projet :

Géodilex sprl, Chemin Dri les Cortis 11a, 4900 Spa, tél. : 087/77.12.90, b.meurant@geodilex.be

Gesplan sa, rue de la Gendarmerie 71a, 4141 Louveigné, tél. : 04/343.96.95, info@gesplan.be

Damien Franzen architecture & urbanisme sc sprl, Rue de Fragnée 67a, 4000 Liège, tél.: 04/226.70.04, info@damienfranz.be

Christoph Menzel, rue Eracle 30, 4000 Liège, tél. : 0492/12.44.94, info@christoph-menzel.eu