

2 Cahier des bonnes pratiques

2.1 Les généralités pour toutes les zones destinées à l'urbanisation

2.1.1 À propos de l'infrastructure verte et bleue

La volonté de la commune de Chaudfontaine de positionner l'environnement au cœur des actions de gestion et d'aménagement de son territoire prend forme au travers du développement de l'infrastructure verte et bleue.

2.1.1.1 Définition de l'infrastructure verte et bleue

L'infrastructure verte et bleue rassemble l'ensemble des zones naturelles, semi-naturelles et autres éléments environnementaux en un réseau connecté assurant le bon fonctionnement de l'écosystème. Cette conception repose sur la notion de service écosystémique. En effet, chacun de ces milieux assure une série de fonctions et services pour l'homme :

- Les services d'approvisionnement qui correspondent à la production directe de biens par les écosystèmes comme la nourriture, le bois, l'eau, les fibres végétales,...
- Les services de régulation des fluctuations du milieu qui régissent le climat, les inondations, la gestion des déchets, la propagation des maladies
- Les services culturels qui répondent aux besoins de récréation, d'inspiration et de spiritualité pour le bien-être et le cadre de vie
- Les services de soutien ou d'assistance, indispensables à l'écosystème pour se régénérer et supporter les autres services.

Il s'agit donc d'un réseau interconnecté comprenant des éléments naturels et semi-naturels (arbres, haies, mares...) et des éléments artificialisés (espaces verts publics, réseaux de chemins de mobilité active) aménagés de manière favorable à la nature. L'infrastructure verte et bleue se positionne dès lors comme un outil de planification stratégique qui concilie la conservation des habitats et des espèces à la production d'un cadre de vie de qualité au service de l'homme.

2.1.1.2 Recommandations générales

Afin de garantir des aménagements de qualité propices au développement de la biodiversité, la conception, la réalisation et la gestion des différents éléments et plantations sont menées dans le respect des recommandations et prescriptions prévues par :

- Le Plan Communal de Développement de la Nature de la commune de Chaudfontaine (1995)
- Le Plan de Gestion Différenciée de la commune de Chaudfontaine (2011), lorsque ces aménagements et plantations sont présents sur l'espace public
- Le Plan Commune Maya de la Région wallonne (renouvelé annuellement depuis 2011)
- Le Plan de gestion informatisé du patrimoine arboré

À l'échelle communale, le développement de l'infrastructure verte et bleue repose sur l'augmentation de la capacité d'accueil de la biodiversité des tissus urbains en multipliant les éléments de liaison écologique en leur sein. Les différentes recommandations urbanistiques ici exposées tendent de manière générale à soutenir cet objectif :

- En préservant et valorisant le plus possible la végétation indigène existante
- En développant des espaces de multifonctionnalité comme les vergers pédagogiques, jardins « nature admise », zones refuges au sein des espaces verts, liaisons vertes et de mobilité active,...
- En choisissant des espèces indigènes et entomophiles lors des différents aménagements (voir liste de ces essences en annexe – cette liste étant amenée à être modifiée suivant l'évolution du climat)
- En luttant contre l'imperméabilisation du sol, en favorisant des matériaux perméables ou semi-perméables, si possible végétalisés.

2.1.1.3 Conservation de la nature et subventions

Pour rappel, la commune de Chaudfontaine dispose d'un Règlement¹ communal sur la conservation de la nature concernant l'abattage et la protection de tout arbre à haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 mètres du sol atteint 0,40 mètre et des haies (ou toute bande ou îlot boisé) de largeur inférieure ou égale à 10 mètres, mesurée entre les lignes extérieures constituées d'espèces indigènes que celles-ci soient basses, taillées, libres ou hautes taillées. Ce arrêté prévoit entre autres :

« Article 3 : Régime d'interdiction :

Nul ne peut, sans une autorisation préalable, écrite et expresse du Collège communal conformément au présent règlement :

- *Abattre des arbres et arbres têtards isolés ou groupés ou en alignement,*
- *Abattre ou arracher des haies ou parties de celles-ci,*
- *Modifier la silhouette des arbres isolés, groupés ou alignés. Cette mesure ne vise pas les arbres têtards qui nécessitent une taille régulière;*
- *Accomplir tout acte pouvant conduire à la disparition des arbres et arbres têtards isolés, groupés ou alignés et des haies;*
- *Supprimer réduire ou modifier des éléments du maillage écologique, ni accomplir des actes pouvant provoquer la disparition prématurée de ceux-ci. »*

Cet arrêté vient compléter la législation existante concernant les arbres et haies remarquables (Art. D.IV.4 et R.IV.4-6 à R.IV.4-10 du CoDT) pour lesquels l'abattage ou toute action pouvant porter préjudice au système racinaire ou qui modifie l'aspect des sujets est soumis à demande de permis.

La commune de Chaudfontaine dispose également d'un Règlement² communal en vue d'endiguer le développement de certaines plantes invasives dont la balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), la berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) et la renouée asiatique (*Fallopia spp.*)

La commune de Chaudfontaine dispose en outre d'un Règlement³ communal spécifique relatif à la délinquance environnementale.

Par ailleurs, un arrêté⁴ du Gouvernement wallon prévoit l'octroi de subsides pour la plantation :

- D'une haie vive
- D'un taillis linéaire
- D'un verger
- D'un alignement d'arbres,

et encourage ainsi le particulier à participer activement au développement de l'infrastructure verte et bleue. Ces subventions ne sont pas applicables pour les projets de plantation constitutifs d'une mesure de compensation ou de réparation imposée dans le cadre de la délivrance d'un permis ou de toute autre décision émanant d'une autorité administrative ou judiciaire.

2.1.2 Législation en matière d'entretien et d'utilisation de produits phytosanitaires

Dans le cadre de ce Cahier des Bonnes Pratiques, il semble opportun de rappeler la législation en matière d'entretien des différentes surfaces et plantations, et notamment en matière d'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

En vertu de l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif à une application des pesticides compatible avec le développement durable du 11 juillet 2013⁵, l'application de produits phytosanitaires est interdite :

1 Règlement communal sur la conservation de la nature concernant l'abattage et la protection des arbres et des haies de la commune de Chaudfontaine approuvé par le Conseil communal le 30 janvier 2008 et par arrêté ministériel du 14 mars 2008

2 Règlement communal en vue d'endiguer le développement de certaines plantes invasives approuvé par le Conseil communal le 26 janvier 2011.

3 Règlement communal relatif à la délinquance environnementale approuvé par le Conseil communal le 24 février 2010.

4 Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi de subventions pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire, d'un verger et d'alignement d'arbres ainsi que pour l'entretien des arbres têtards (Moniteur belge 26/09/2016) modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 2020 (M.B. du 28 octobre 2020)

- Sur les terrains revêtus non cultivables reliés à un réseau de collecte des eaux pluviales ou directement aux eaux de surface. Par terrains revêtus non cultivables, il faut entendre les surfaces pavées, bétonnées, stabilisées, couvertes de graviers ou autres clinkers comme, par exemples, les trottoirs, les cours, les accotements, les terrasses et en ce compris même les entrées de garage disposant d'un système de collecte d'eau de pluie relié aux égouts.
- À moins d'un mètre de terrains revêtus non cultivables cités ci-dessus comme, par exemple, les parcelles en bordure de voirie (trottoir compris)
- À moins de 6 mètres d'une eau de surface.

Cet arrêté encadre également l'interdiction de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques dans les lieux fréquentés par le public comme :

- Les parcs et jardins
- Les terrains de sport
- Les lieux touristiques
- Les aires aménagées pour la consommation de boissons et de nourriture ouvertes au public, y compris leurs infrastructures.

Cette interdiction s'applique aussi pour les lieux fréquentés par des groupes vulnérables comme :

- Les cours de récréation et espaces habituellement fréquentés par les élèves dans l'enceinte des établissements scolaires et des internats
- Les espaces habituellement fréquentés par les enfants dans l'enceinte des crèches, des infrastructures d'accueil de l'enfance
- Aires de jeux destinées aux enfants ouvertes au public
- Centres hospitaliers et hôpitaux
- Établissements de santé privés
- Maisons de santé
- Maisons de réadaptation fonctionnelle
- Établissements qui accueillent ou hébergent des personnes âgées
- Établissements qui accueillent des personnes adultes handicapées ou des personnes atteintes de pathologie grave.

5 11 juillet 2013 - Arrêté du Gouvernement wallon relatif à une application des pesticides compatible avec le développement durable et modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau et l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 novembre 1987 relatif à l'établissement d'un rapport sur l'état de l'environnement wallon (M.B. 05.09.2013)

2.2 À propos de l'espace-rue

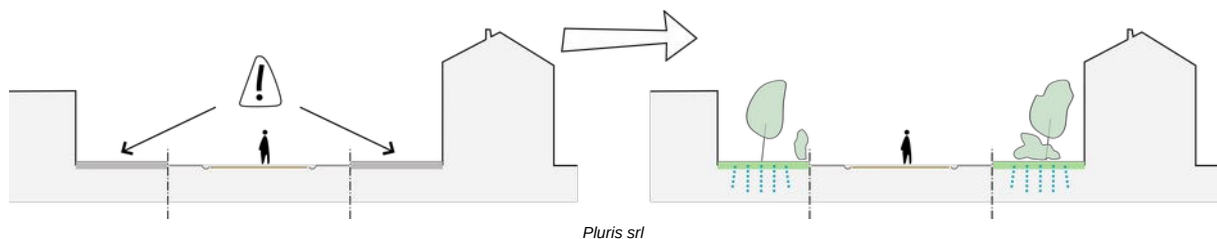
Il convient d'identifier l'ambiance générale, de la valoriser, et de la respecter. De manière générale, il est recommandé à toute intervention (privée ou publique), dans la mesure du possible de participer :

- Soit à la conservation (et/ou à l'amélioration) d'un espace-rue bien défini et perceptible, par exemple dans les noyaux
- Soit à la création d'un espace-rue qualitatif, par exemple dans les tissus plus récemment urbanisés.

2.2.1 Caractéristique du domaine privé visible depuis le domaine public

En cas de recul par rapport à l'alignement, l'espace privé qui se trouve entre le trottoir et la façade avant du bâtiment participe grandement aux caractéristiques de l'espace-rue. L'aménagement de ce recul est à réaliser, et ce, dans le respect de l'ambiance générale du contexte. Il est recommandé :

- De maximiser sa végétalisation
- De minimiser son imperméabilisation.



Pluris srl

2.2.1.1 Plantation des zones de recul

La plantation de haies et d'arbres haute tige au sein de ces reculs est fortement encouragée.

La plantation d'arbres haute tige est réalisée à une distance minimale de 2 m de la limite séparant deux propriétés (limites mitoyennes latérales et arrières).

Au pied de ces plantations, les couvres-sol végétaux (gazon, écorces broyées, mulch et autres fibres végétales) sont préférés aux paillis minéraux. L'utilisation à cet effet de voile géotextile et de bâches, non biodégradables, est à proscrire. Les géotextiles biodégradables (en chanvre ou en fibre de coco, par exemple) sont de bonnes solutions de remplacement.



Mauvais exemple : bâche ou toile non-biodégradable en pied de plantations

Crédit photo : Pluris srl

Ces espaces sont également propices à l'aménagement de jardins dits « nature admise » (ou « jardins d'accueil ») comprenant des points d'eau, étendues fleuries en fauchage tardif, nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes et autres petits dispositifs destinés à accueillir la faune locale.

Il est donc vivement recommandé que l'entretien de ces espaces se fasse à l'aide de techniques et méthodes alternatives limitant l'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

2.2.2 Limites du domaine privé

Tout propriétaire privé peut clore son terrain.

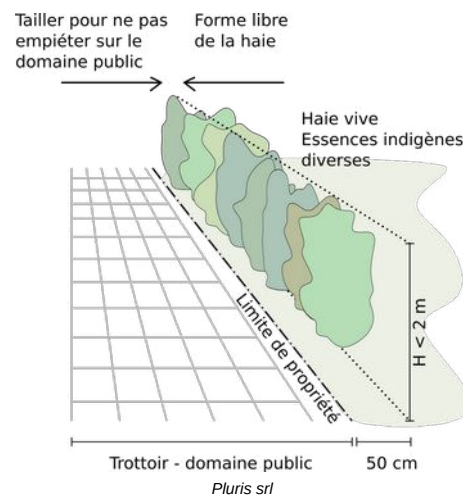
2.2.2.1 Clôtures et haies

La plantation de haies est privilégiée à tout autre élément, afin de favoriser la présence végétale.

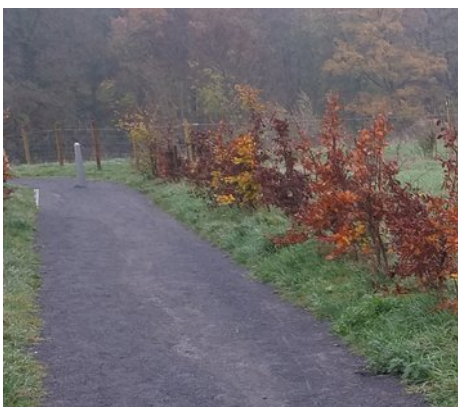
- Concernant les limites entre deux propriétés (limites latérales et limites arrières), afin d'éviter tout litige de mitoyenneté, la haie ne sera plantée sur la limite de propriété qu'avec l'accord des deux propriétaires concernés. Dans le cas contraire, la haie sera plantée à 50 cm de la limite de propriété ;
- Concernant la limite de propriété à rue, la haie sera plantée à 50 cm de la limite de propriété. Une hauteur maximale de 2 m est à observer. Elle présente un minimum d'interruptions sur la largeur de la parcelle, en se limitant aux accès piétons et automobiles nécessaires.

Aux haies monospécifiques, seront préférées les haies vives, composées de plusieurs espèces indigènes (présentant une meilleure adaptation à nos climats). La plantation d'essences non-indigènes est vivement déconseillée.

La conduite de ces haies en forme « libre », maintenues à hauteur et largeur variables par des coupes occasionnelles, est également encouragée. Cependant, il est impératif que ces haies n'empiètent pas sur le trottoir ou sur l'espace public de manière générale. Une conduite intermédiaire, consistant à ne tailler que en hauteur (maximum 2 m) et latéralement (côté rue) les haies, est un bon compromis.



En accord avec le Règlement provincial de la Province de Liège sur les voiries vicinales (art.21), tout propriétaire est tenu, avant le premier novembre, d'égaler ou de faire égaler les arbres et haies présents en délimitation de leur parcelle, de manière à ne pas empiéter sur la voie publique ou à ne pas entraver la circulation. L'entretien de ces arbres et haies sera réalisé de préférence en dehors des périodes de nidification, soit en dehors de la période comprise entre le 1^{er} avril et le 31 juillet.



Exemple à favoriser : jeune haie vive d'essence indigène

(Crédit photo : Pluris srl)



Exemple à éviter : haie de thuyas (non indigène)

(Crédit photo : GoogleStreetView)

Les haies composées d'essences au feuillage marcescent (qui conserve une partie de son feuillage séché sur les branches pendant l'hiver) comme le hêtre ou le charme, permettent de conserver un écran végétal persistant en dehors de la période végétative.

Les aménagements des abords privilégient le respect du relief naturel du terrain, mais si la mise en œuvre d'un muret est nécessaire pour des raisons de retenue de terres par exemple, il est recommandé :

- D'accompagner celui-ci par de la végétation
- De réaliser celui-ci dans des matériaux et tonalités qui s'accordent à la façade.

Le recours aux murets en gabions, ainsi qu'aux palissades en bois est vivement déconseillé.



Exemple à éviter : gabions (Crédit photo : Pluris srl)

Latéralement, concernant les limites entre propriétés privées, la plantation de haies reste préférée. L'usage de clôtures peut être envisagé pour doubler ces haies. Il est alors conseillé d'avoir recours à des matériaux durables, en évitant les matières plastiques, et les imitations de toutes sortes (bâches vertes, faux gazon, etc.).

Le recours à ce genre de dispositif (écran) peut être motivé provisoirement afin d'intimiser la propriété le temps que les haies aient atteint une hauteur suffisante. Lorsque l'écran végétal est satisfaisant, il convient de retirer les éléments artificiels.

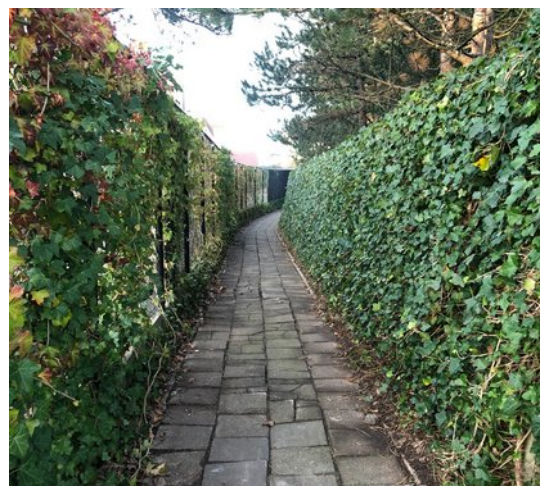


Exemple à éviter : bâches (Crédit photo : Pluris srl)

Dans le cas de parcelles étroites, lorsque la plantation d'une haie est trop volumineuse, il est conseillé de mettre en place une clôture végétale (treillis galvanisé + plantes grimpantes).



Exemple à favoriser : ganivelles
(Crédit : Pluris srl)



Exemple à favoriser : treillis + plantes grimpantes
(Crédit : Pluris srl)

2.2.3 Caractéristiques du domaine public

2.2.3.1 Voiries, trottoirs, accotements, espaces publics aménagés

Tout aménagement veille à s'intégrer à son contexte :

- Du point de vue du relief : le but étant de limiter toute modification conséquente du relief naturel, et de s'y intégrer au mieux
- Du point de vue du traitement des surfaces : il est continu, cohérent et de bonne qualité, le but étant d'identifier les rues dans une unité d'ensemble, qui correspond au lieu. Il convient de limiter le nombre de matériaux et de tonalités. Celles-ci seront, de préférence, des tonalités claires, afin de limiter l'accumulation de chaleur lors d'épisodes caniculaires (albédo élevé). De manière générale, tout trottoir est réalisé dans une tonalité différente de celle de la voirie (afin de casser l'effet de largeur que pourrait engendrer un mono-matériau).
- Dans ce sens, les zones de noyaux présentent spécifiquement des trottoirs de tonalité beige.
- L'aménagement et le gabarit des voiries sont conçus en fonction de l'importance de la voirie en question, afin de s'adapter aux besoins en mobilité
- Au contraire des voiries et espaces-rues traditionnels, les espaces-partagés (encore appelés espaces de rencontre) présentent spécifiquement un traitement unifiant (mono-matériau). Leur conception répond à la définition et aux critères de la circulaire⁶ du 23 mai 2011.

Tout aménagement veille à rendre possible le passage des véhicules d'entretien, des services d'intervention, et des véhicules des riverains.

Tout aménagement veille à permettre l'accessibilité à tous (PMR, poussettes, ...). En ce compris le respect du Guide Régional d'Urbanisme de la Région wallonne, et notamment à l'Art. 415/16. :

Les trottoirs, espaces et mobilier visés à l'article 414, § 1er, 14° répondent aux caractéristiques suivantes :

1° un cheminement permanent est libre de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,5 mètre et sur une hauteur minimale de 2,2 mètres mesurée à partir du sol. La pente transversale de ce cheminement ne dépasse pas 2 centimètres par mètre ;

2° au droit d'un obstacle dont la longueur ne dépasse pas 50 centimètres, la largeur minimale peut être réduite à 1,2 mètre pour autant qu'aucun autre obstacle ne soit présent à moins de 1,5 mètre ;

3° si le cheminement est établi en trottoir, le niveau de celui-ci est rattrapé à partir de la chaussée par les pentes prévues à l'article 415/1 ;

4° si des potelets sont utilisés pour contenir le stationnement illicite des véhicules, par exemple, ils mesurent au moins un mètre, sont de teinte contrastée par rapport à l'environnement immédiat, dépourvus d'arêtes vives, et distants d'au moins 85 centimètres. Ils ne sont pas reliés entre eux;

5° les dispositifs saillants, telles les boîtes aux lettres et les téléphones, qui dépassent de plus de 20 centimètres leur support doivent être munis latéralement et jusqu'au sol de dispositifs solides permettant d'être détectés par les personnes handicapées de la vue ;

Tout aménagement veille à éviter de créer des conflits d'usage entre les différents usagers, et assurer la sécurité de tous. Ainsi, l'aménagement du domaine public vise à l'intégration des différents modes de circulation (mobilité automobile, et active). Pour ce faire, dès que l'assiette de voirie le permet :

- Une piste de mobilité active cyclo-piétonne est créée en site propre, venant compléter un réseau à plus large échelle
- Les accotements non aménagés sont transformés en trottoirs de minimum 1,50 m
- Des passages pour piétons, éclairés spécifiquement, sont prévus de manière à répondre de manière optimale aux besoins des piétons (particulièrement en lien avec des arrêts de bus, des bâtiments et espaces publics, ou à proximité des commerces).

⁶ Circulaire relative aux zones résidentielles et aux espaces de rencontre : <http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/api2.pl?lg=fr&pd=2011-08-02&numac=2011027142>



Exemple à favoriser : avant/après le réaménagement d'une voirie

(Crédit photo : GoogleStreetView + Pluris srl)

2.2.3.2 Végétalisation

Dès que possible, le domaine public propose des aménagements avec plantations : des arbres haute tige, des parterres, des jardinières et des suspensions fleuries. Il est important d'y inclure en proportion conséquente des espèces entomophiles (attrayantes pour les insectes) (voir annexe).

Le choix des essences et leur conduite doivent, le plus possible, tenir compte :

- Du bilan carbone propre à la filière de production
- Des charges d'entretien
- Des impositions relatives à la voirie et aux infrastructures techniques (gestionnaire de voirie, trafic et charroi routier, impétrants, lignes électriques aériennes,...)

Lors de la plantation d'arbres et haies, une attention particulière est portée sur :

- La méthode de plantation : la plantation en pleine terre est préférée à la plantation en bac surélevé par rapport au niveau du sol
- La localisation des arbres : la plantation d'arbres est réalisée avec un recul suffisant par rapport au bord de la voirie de sorte que leur couronne ne gêne ni la circulation automobile ni celle des modes de déplacement actif. La plantation des haies et leur conduite veille aux mêmes exigences.

Pour rappel, une zone non-aedificandi au pied de ces plantations est à respecter afin d'assurer leur pérennité. Au pied de ces plantations, les couvres-sol végétaux (gazon, écorces broyées, mulch et autres fibres végétales) sont préférés aux paillis minéraux. L'utilisation à cet effet de voile géotextile et de bâches, non biodégradables, est à proscrire.

2.2.4 Équipements

Il convient de veiller à ce que les équipements du domaine public :

- Répondent à la cohérence d'un ensemble
- N'entravent aucun usage.

Les techniques (impétrants, conduites, câbles, canalisations, ...) sont dans la mesure du possible enterrées.

L'éclairage du domaine public est nécessaire afin d'assurer une sécurité. Il est recommandé que celui-ci soit :

- Parcimonieux et justement dimensionné

- Orienté vers le sol afin de limiter les nuisances lumineuses pour la biodiversité
- Employé dans le but d'identifier de manière renforcée certains éléments spécifiques du domaine public tels que les passages pour piétons ou l'approche des carrefours. L'éclairage public peut aussi soutenir l'aménagement d'un espace public particulier, ou la mise en valeur de monuments
- Conçu de manière à présenter une même hauteur dans un quartier, renforçant une ambiance locale.

2.2.5 Stationnement

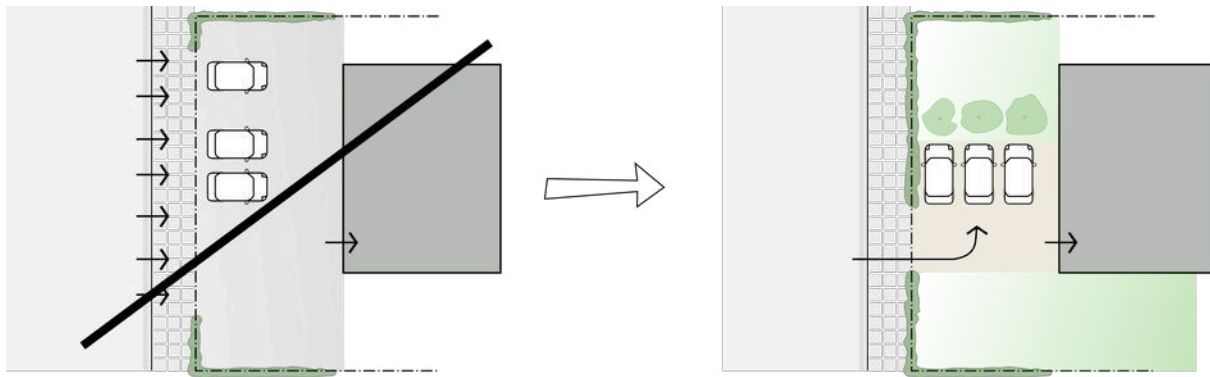
Préambule : le stationnement doit idéalement être organisé sur le domaine privé (y compris les places de stationnement dédiées aux visiteurs), afin de limiter l'occupation du domaine public.

2.2.5.1 Objectif général de parking végétalisé et paysager

La conception de toutes les surfaces dédiées au stationnement des véhicules répond à l'objectif général de végétalisation des espaces artificialisés. Dans ce sens, il est recommandé de mettre en œuvre des aménagements paysagers bien intégrés à leur contexte local.

Les accès depuis la rue aux aires de stationnement sont réduits au maximum (en largeur et en nombre).

Tout en veillant à répondre aux prescriptions de la structure territoriale en matière de parking (voir Masterplan), les surfaces dédiées aux aires de stationnement sont optimisées par un aménagement intelligent, afin de dédier un maximum de surface en jardins ou en abords paysagers.



Il est recommandé d'aménager les surfaces de parking et d'accès en matériaux perméables ou semi-perméables. Il existe un large choix de revêtements répondant à ce critère, qui permettent différents usages, qui présentent un degré de perméabilité variable, et qui sont verdurisés ou non. Il est donc conseillé de porter un choix de revêtement en considérant :

- L'aspect durable du revêtement dans le temps
- Sa perméabilité
- Son entretien.

Les exemples suivants permettent l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le terrain, et sont praticables/carrossables :

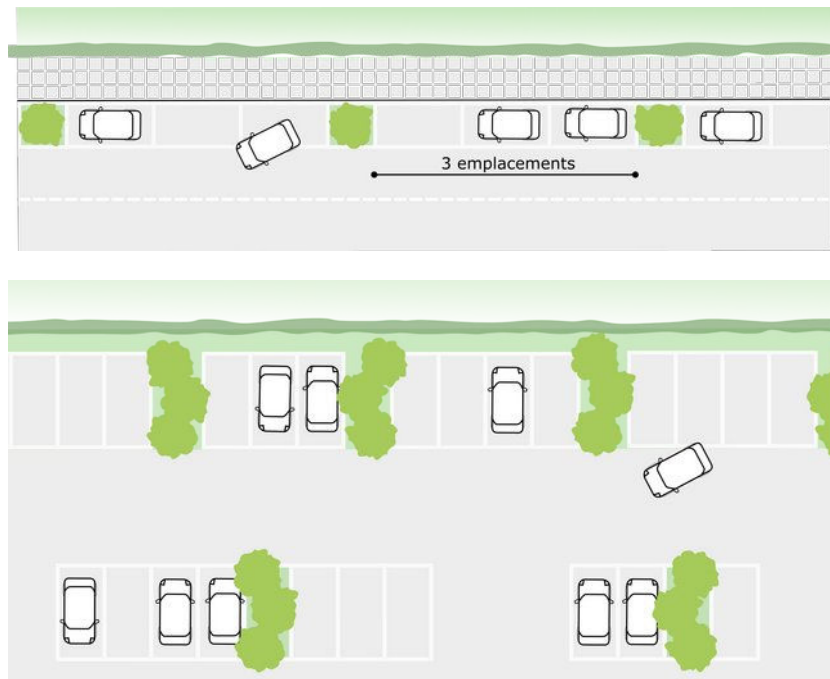
Dalles béton-gazon Crédit photo : SPW *Pavés à joints ouverts* Crédit photo : SPW



Les zones de livraisons nécessitant le passage de poids lourds peuvent être une exception, et font l'objet d'un dimensionnement rationnel afin d'en minimiser l'impact.

Qu'ils soient aménagés en linéaire ou en poches, les emplacements de parking sont accompagnés de végétation à raison de :

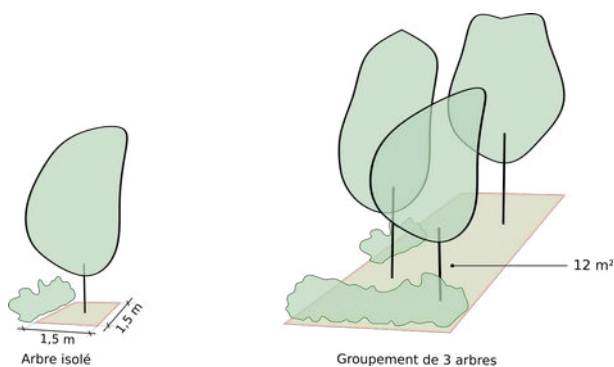
- Un arbre haute tige isolé en pleine terre pour 3 à 5 emplacements de parking
- Un regroupement de 3 arbres haute tige en pleine terre pour 5 à 10 emplacements de parking



Pluris srl

Ces arbres sont le plus possible accompagnés de haies et plantations basses. La plantation en pleine terre est préférée à la plantation en bac surélevé par rapport au niveau du sol. Une zone non-aedificandi à leur pied est respectée pour la pérennité de ceux-ci. Elle est au minimum égale :

- À un carré de 1,5 X 1,5 m pour les arbres isolés
- À environ 12 m² pour les regroupements d'arbres, soit l'équivalent d'une place de parking standard.



Pluris srl



Exemple à favoriser : parking public à Beaufays

Crédit photo : Google Street View

Au pied de ces plantations, les couvre-sol végétaux (gazon, écorces broyées, mulch et autres fibres végétales) sont préférés aux paillis minéraux. L'utilisation de voile géotextile non-biodégradable et de bâches plastiques à cet effet est à proscrire.



Crédit photo : SPW

Ces plantations sont le plus possible réparties de manière uniforme sur l'ensemble de l'espace occupé par l'aire de stationnement (en évitant de les regrouper en un bosquet unique). Les plantations peuvent, par exemple, prendre la forme d'une maille régulière répétée ou de plusieurs cordons boisés.

Le mélange des essences est encouragé. Le choix des essences et leur conduite doivent, le plus possible, tenir compte :

- Du bilan carbone propre à la filière de production ;
- Des charges d'entretien ;
- Des impositions relatives à la voirie et aux infrastructures techniques (gestionnaire de voirie, trafic et charroi routier, impétrants, ligne électriques aériennes,...).

À titre d'exemple, les essences au bois cassant (peupliers et saules), à gros fruits (marronniers) ou au système racinaire très sensible à la compaction du sol (hêtres) sont à éviter.

Il est recommandé que ces arbres bénéficient les premières années suivant leur plantation d'un dispositif de tuteurage adapté fixé à l'aide de liens souples, d'un arrosage suffisant et si nécessaire de dispositifs de protection de leur système racinaire afin d'assurer leur bonne reprise. Les dispositifs d'arrosage autonome et économe en eau sont à privilégier (oyas, arrosage goutte-à goutte,...).

L'ensemble des plantations, de même que les espaces de stationnement au sens strict, feront l'objet de suivis et d'entretiens afin de s'assurer de leur bonne tenue.



Crédit photo : Pluris srl

2.2.5.2 Éclairage du parking

L'éclairage des aires de parking est :

- Discret (de teintes neutres) et justement dimensionné (ne provoque pas de nuisance au voisinage)
- Orienté vers le bas, et non vers le ciel, afin d'en minimiser les nuisances pour la biodiversité
- Il est recommandé d'envisager des systèmes d'éclairage avec gestion temporisée (interruption de l'éclairage durant la nuit).

2.2.5.3 Équipements des parkings en infrastructure d'électromobilité

En référence aux nouvelles exigences en matière d'électromobilité⁷ d'application en Région wallonne depuis le 11/03/2021 :

Les bâtiments à construire ou faisant l'objet de travaux de rénovation importante (travaux portant sur au moins 1/4 de l'enveloppe), qui sont liés à plus de 10 emplacements de stationnement, doivent s'équiper de :

<p>a) S'il s'agit de bâtiments destinés au logement individuel (maisons, appartements) : → de l'infrastructure de raccordement pour chaque emplacement de stationnement</p>
<p>b) S'il s'agit de bâtiments non résidentiels (bureau, commerce, industrie, ...) et/ou destinés au logement collectif (maison de repos, etc.) : → d'une borne de recharge, ainsi que de l'infrastructure de raccordement pour 1 emplacement de stationnement sur 5</p>
<p>c) S'il s'agit de bâtiments comprenant à la fois des parties non résidentielles et/ou destinées au logement collectif et des parties destinées au logement individuel, alors :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la somme des surfaces des parties destinées au logement individuel est supérieure à la somme des surfaces des parties non résidentielles et/ou destinées au logement collectif : → exigences du point a) • si la somme des surfaces des parties non résidentielles et/ou destinées au logement collectif est supérieure ou égale à la somme des surfaces des parties destinées au logement individuel : → exigences du point b)

Modalités d'application :

- si le parking est situé à l'intérieur du bâtiment, les exigences d'électromobilité s'appliquent lorsque les travaux concernent le parking ou l'infrastructure électrique du bâtiment
- si le parking jouxte* le bâtiment, les exigences d'électromobilité s'appliquent lorsque les travaux concernent le parking ou l'infrastructure électrique du parking

* le parking jouxte le bâtiment lorsque :

1° Il existe une connexion physique/technique entre le parking et le bâtiment, ET

2° Le parking est utilisé exclusivement/principalement par les occupants du bâtiment, ET

3° Le parking et le bâtiment sont détenus par le même titulaire de droit réel.

Précisions (source : <https://www.uvcw.be/energie/actus/art-5243>, consulté le 07/06/2022) :

- La borne de recharge est définie comme étant un point de recharge électrique normal ou à haute puissance dont l'interface permet de recharger un véhicule électrique ou de recharger la batterie d'un véhicule électrique en vue de son échange.
- L'infrastructure de raccordement est définie comme étant les conduits pour le passage des câbles électriques permettant de procéder à l'installation de point de recharge pour les véhicules.

2.2.5.4 Spécificité du stationnement accessible au public

Concerne : les parkings sur le domaine public, ainsi que les parkings accompagnant les fonctions commerciales et/ou de bureaux.

Sur le domaine public, les emplacements de parking sont identifiés de manière claire, et leur conception veille à ne pas entrer en conflit avec les usagers des voiries, des trottoirs, des chemins de mobilité active (pistes cyclables, cheminements cyclables suggérés, etc). Dans ce sens, il sera préféré des places parallèles à la voirie plutôt que des places perpendiculaires.

⁷ Source : Décret du 17 décembre 2020, Exigences d'électromobilité, art. 10. Consultable sur : <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2013/11/28/2013207272/2021/02/13#308f247e-2ef8-41ac-9b04-7620a79bae8e>

Parking PMR

En la matière, il convient de respecter les normes en fonction de la ⁸circulaire actualisée.

De manière générale, des emplacements de parking PMR sont prévus et en voie publique, et dans les lieux publics. Ces emplacements sont justement dimensionnés et aisément identifiables. La praticabilité du parking est pensée pour les personnes à mobilité réduite, y compris les choix de revêtement de sol.

En effet, si certains revêtements drainants sont mis en évidence dans ce document (graviers, ou encore les dalles béton-gazon), la mise en œuvre de ceux-ci entrave l'accessibilité PMR, il est donc conseillé de combiner l'usage de matériaux adéquats afin de répondre aux deux critères.

Stationnement de vélos

Il convient d'implanter des dispositifs spécifiques pour le stationnement de vélos selon :

- Le besoin : aux abords des espaces publics aménagés (places, parcs, squares, Ravel, ...), des équipements communautaires et à proximité des zones accueillant du commerce
- Le caractère sécurisé du lieu et du dispositif proposé.

Stationnement en zone de linéaire commercial

Chaque activité commerciale doit proposer une aire de stationnement privée (sur la parcelle-même de l'activité commerciale) suffisamment proportionnée afin d'éviter tout report de stationnement potentiellement problématique sur son voisinage (voir prescriptions de la structure territoriale).

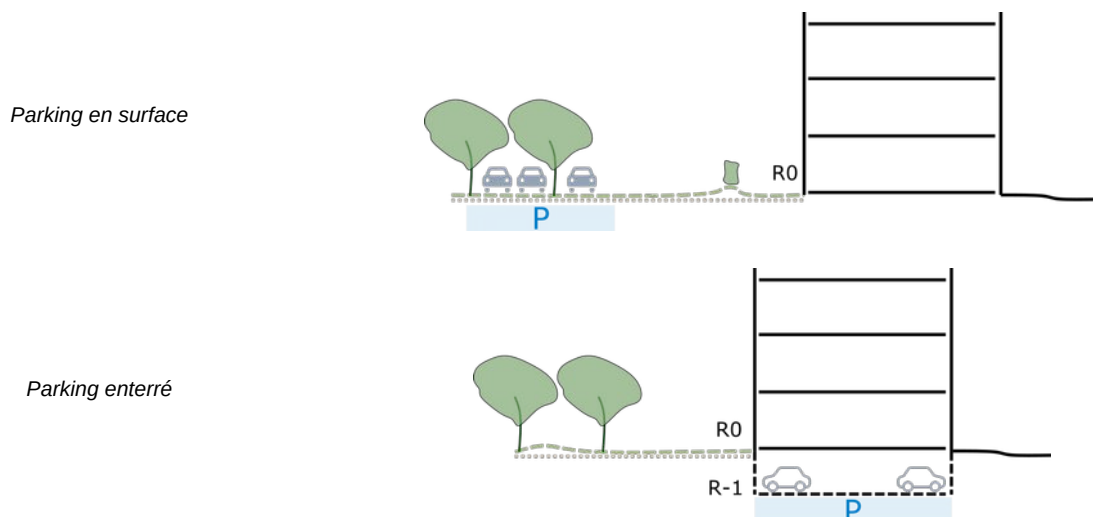
Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction du type de commerce.

Aux places dédiées aux véhicules, s'ajoutent également des emplacements sécurisés pour vélos, de l'ordre de 2 parkings vélo / 100 m² de surface de vente nette.

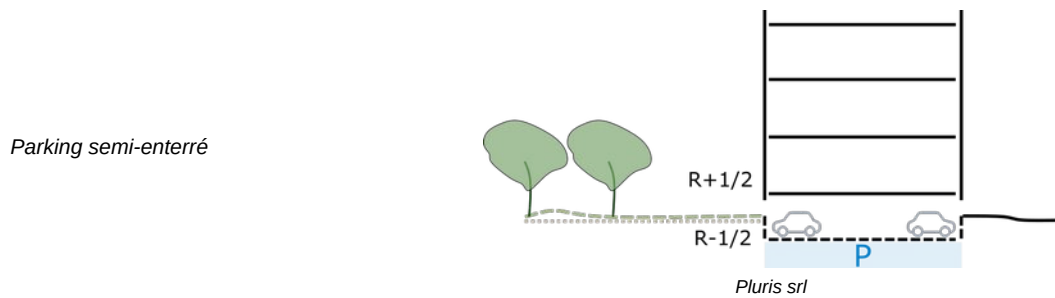
Les aires dédiées au stationnement (c'est-à-dire : les emplacements, les accès et les aires de manœuvres) sont aménagées soit sur l'avant (à rue), soit sur l'arrière du bâtiment. Attention à ne pas dépasser une 50 % d'occupation de l'arrière de la parcelle, au profit d'aménagements paysagers des abords.

2.2.6 Spécificités du stationnement dans le cas de la création de logements collectifs

Lors de l'élaboration d'un tel projet, la programmation en logements sera vérifiée sur base du besoin correspondant en parking, et de la capacité de la parcelle à offrir un nombre d'emplacements suffisant (voir prescriptions 2D par zone urbanisable). Le parking peut être géré de différentes manières selon la nature du projet, et/ou celle du terrain :



8 <https://www.code-de-la-route.be/textes-legaux/sections/circulaires/cm-030401/1161-circulaire-v15-1161>



Dans le cas d'un parking en surface, il est recommandé :

- Qu'il permette de réserver une proportion généreuse de la parcelle pour un aménagement paysager des abords, auquel il s'intègre
- Qu'il soit réalisé en matériaux perméables ou semi-perméables, et qu'il présente un maximum de plantations (arbre haute tige, et plantations basses).
- Qu'il soit planté d'arbres haute tige.

Afin de préserver les abords d'un parking trop important, il est conseillé de concevoir au moins 1 place / logement en parking sous-terrain.

Il est recommandé de prévoir 1 place dimensionnée aux normes PMR pour 10 emplacements.

Parking pour vélo

Tout logement créé bénéficie d'un parking sécurisé pour vélos (voir prescriptions 2D par zone urbanisable).

2.3 À propos des demandes de permis

2.3.1 Intégration paysagère

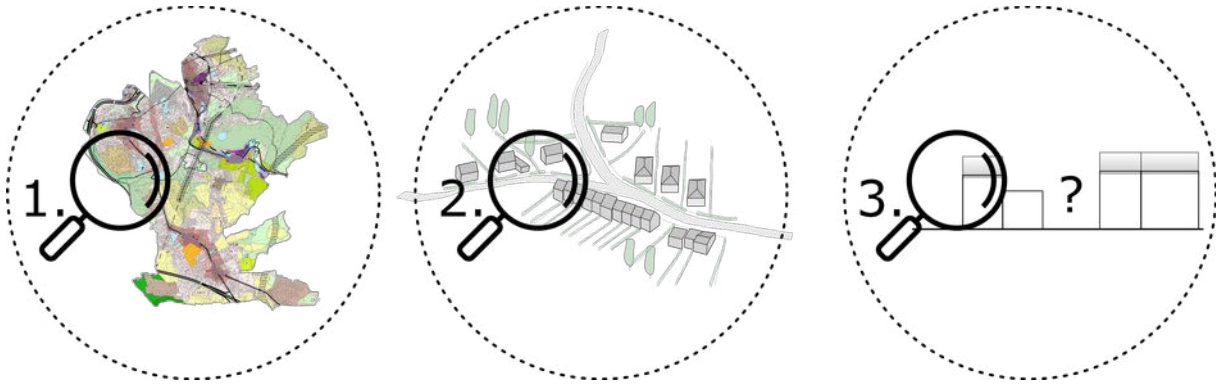
2.3.1.1 Généralités

Tout projet (nouvelle construction, construction d'annexe, rehausse, ...) est accompagné d'une proposition d'intégration paysagère, vis-à-vis de son contexte bâti et non-bâti. Cette motivation resituera les éléments constitutifs du projet (construction(s) – abords et plantations – revêtements de sol) par rapport :

- À l'ambiance générale de l'espace-rue
- À l'implantation à rue : sur l'alignement, ou en recul
- Aux dégagements latéraux éventuels
- Au relief existant
- Une étude des gabarits proposés
- Concernant la dimension végétale du projet, cette proposition renseigne également un plan d'aménagement des abords précisant le maintien ou l'abattage d'arbres, les plantations prévues (y compris les éléments visant à compenser d'éventuels abattages), le traitement des surfaces envisagées. Il précise également un plan d'entretien des abords sur les 5 premières années.

Cette proposition se réfère aux différentes échelles suivantes :

- À la structure territoriale et à l'infrastructure verte et bleue communale
- Au contexte urbanistique
- Aux bâtis voisins.

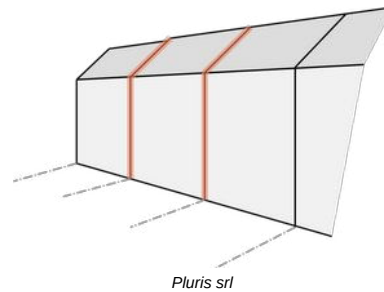


2.3.2 Bâti

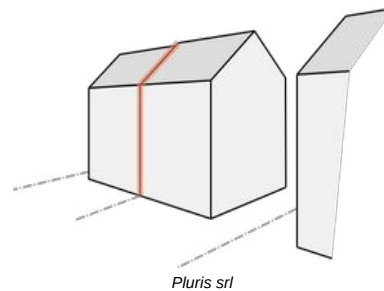
2.3.2.1 Mode d'implantation

Les modes d'implantation du bâti dans les zones de noyaux peuvent être de 3 types différents :

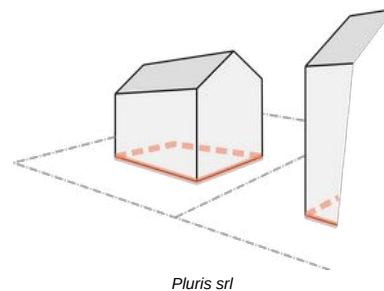
En double mitoyenneté (2 façades) :



En mitoyenneté d'un seul côté (3 façades) :



En ordre ouvert (4 façades) :

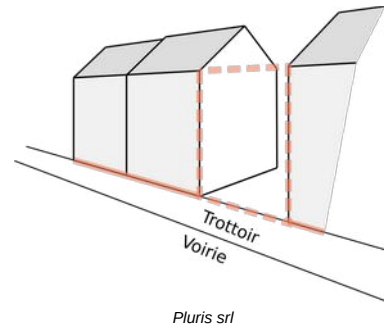


De manière générale, il importe que tout nouveau bâtiment soit implanté de sorte à participer à la cohérence du contexte existant, toute rupture devant être évitée.

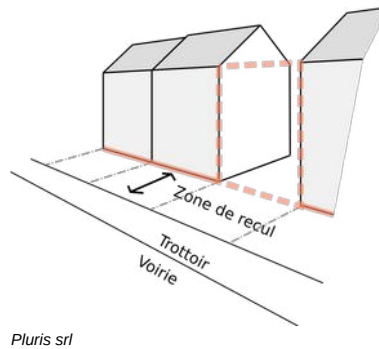
Alignement

Lorsqu'un alignement cohérent est identifié dans le contexte existant, la façade avant de tout nouveau volume principal s'implante en le respectant :

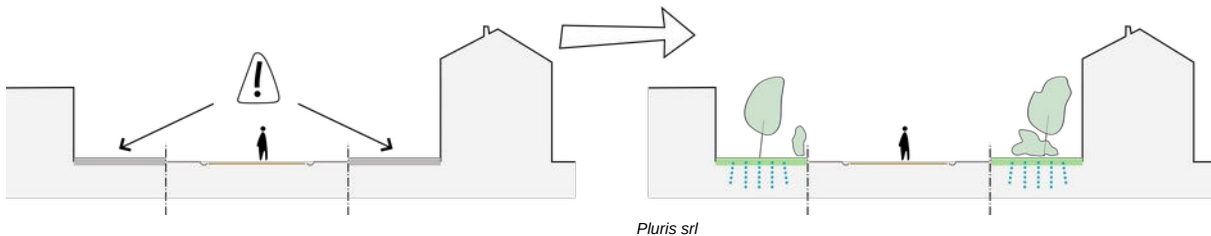
- Il peut s'agir d'une implantation sur l'alignement, c'est-à-dire à la limite de propriété entre domaine public et domaine privé



- Ou d'une implantation dans le prolongement d'un front de bâtisse, laissant un recul par rapport au domaine public.



Pour rappel du point 2.2.1 ci-dessus, en cas de recul par rapport à l'alignement, l'espace privé qui se trouve entre le trottoir et la façade avant du bâtiment participe grandement aux caractéristiques de l'espace-rue. L'aménagement de ce recul est à réaliser, et ce, dans le respect de l'ambiance générale de l'espace-rue. Il est recommandé de maximiser sa végétalisation et de minimiser son imperméabilisation.



Dans le cas où aucun alignement cohérent n'est identifié dans le contexte existant, l'implantation du nouveau volume veille à réaliser une liaison cohérente entre les deux alignements de part et d'autre, en privilégiant le front de bâtisse majoritaire.

Recul latéral

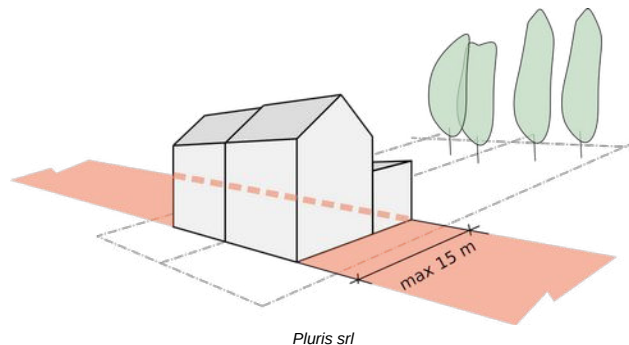
Le recul latéral est de minimum 2,50 m de large, et veille à permettre l'accès à l'arrière de la parcelle avec un véhicule, une remorque. Sauf dans le cas de très petites parcelles sur lesquelles le passage de véhicule n'est pas nécessaire ;

Si la distance disponible est inférieure à 2,50 m, il est alors recommandé d'implanter le bâtiment en mitoyenneté.

Aucune façade ne présente d'élévation aveugle. Les façades latérales présentent donc également des baies à condition d'être implantée à une distance minimale de 1,90 m par rapport à la limite de propriété.

Profondeur de construction

Dans le but de préserver un maximum de zone de jardin, il importe de limiter la zone constructible à une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement ou du front de bâtisse que la façade avant du volume principal respecte.



Dans le but de limiter la superficie construite au profit d'abords généreux et qualitatifs, il est conseillé de limiter la construction de volumes secondaires à un par parcelle.

L'implantation du volume secondaire privilégiera les deux cas suivants :

- Un volume secondaire accolé à la façade arrière du volume principal
- Un volume secondaire accolé à la façade latérale du volume principal, devant répondre aux 2 critères suivants : soit laissant 1,90 m de recul latéral⁹ jusqu'à la limite de propriété, soit étant implanté en mitoyenneté

Tout volume secondaire veille également à ne pas porter préjudice à son voisinage (ombres portées, ...)

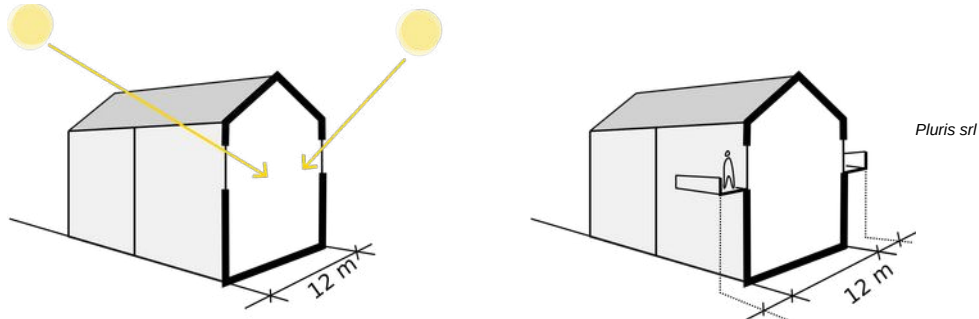
Il est également conseillé de limiter la profondeur du volume principal à 12 m, afin d'assurer une pénétration de lumière naturelle suffisante au cœur du bâtiment.

9 Sous réserve du respect d'éventuelles prescriptions dans le cas de permis d'urbanisation ou de lotissement.

Balcons en déport de la volumétrie principale

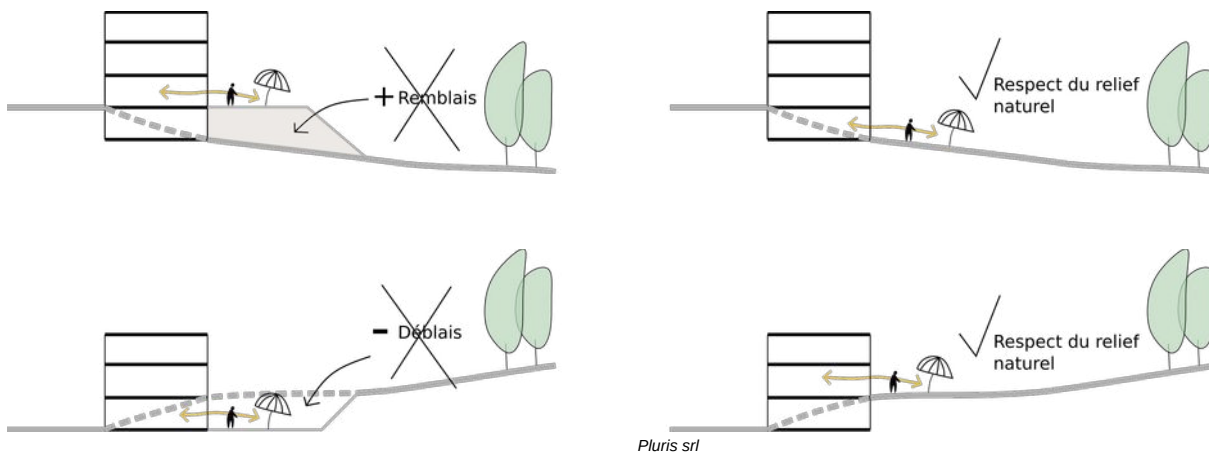
Ils peuvent être envisagés sur maisons individuelles ou sur immeubles de logements collectifs, à conditions d'assurer leur intégration architecturale, et de ne pas être de nature à générer des vues plongeantes sur le voisinage.

En outre, ils peuvent servir de pare-soleil intéressants selon l'orientation et le risque de surchauffe.



Relief et niveaux

Tout projet veille à s'implanter en respectant le relief naturel existant et à en tirer parti, et ce afin de limiter fortement tout déblai et remblai d'importance.



Remarque concernant les déblais : sont acceptables dans certains cas, notamment dans des zones soumises à des aléas d'inondation spécifiques, s'ils sont justifiés pour favoriser le caractère hydrauliquement transparent d'un aménagement ou pour favoriser la rétention ou l'infiltration de l'eau. Ces déblais doivent être évacués ou maintenus sur site en étant aménagés paysagèrement.

2.3.2.2 Gabarits

Pour tout projet envisagé, les propositions de gabarits sont à vérifier à l'échelle de la parcelle :

- Les gabarits prennent en considération la densité prescrite (voir Structure territoriale du Masterplan), ainsi que l'intégration harmonieuse au contexte urbanistique et aux volumes voisins
- En tout contexte bâti, il importe de s'assurer par une étude d'ombres portées que les volumes envisagés n'induisent pas d'ombres préjudiciables au voisinage.

En fonction du contexte local, les toitures peuvent être de type toiture plate, ou présenter une pente selon un ou deux versants.

Dans le cadre de nouveaux projets à toitures plates, et indépendamment de leur rôle joué dans la gestion des eaux de pluie, il est recommandé d'aménager celles-ci en toitures végétalisées pour des raisons d'intégration paysagère.

2.3.2.3 Matérialité et tonalités locales

Les tonalités que revêt un bâtiment importent grandement dans son intégration paysagère. Dans ce sens, toute nouvelle construction ou rénovation extérieure de bâti existant veille à mettre en œuvre une palette harmonieuse de tonalités et limite le nombre de matériaux différents. Pour toute demande de permis, la fiche technique des matériaux envisagés pour la mise en œuvre du projet doit être soumise au service de l'urbanisme avec la demande, ou en amont de celle-ci.

Ces matériaux sont sélectionnés pour leur intégration au contexte, mais également pour leur durabilité et leur maintien dans le temps. Dans ce sens, et au sujet de l'usage de crépi¹⁰ :

- Hormis dans le cadre d'opérations visant à isoler thermiquement une habitation unifamiliale par l'extérieur, il est recommandé de limiter la mise en œuvre de crépi ;
- Il est recommandé d'user du crépi blanc avec précaution car il est particulièrement impactant pour le paysage bâti et non-bâti. Il est entendu qu'une proposition de la tonalité du crépi doit se faire sur base d'une analyse fine du contexte bâti, comme expliqué ci-dessous ;
- Dans le cadre de nouvelles constructions de type habitations unifamiliales, l'attention du demandeur est attirée sur :
 - Le fait que les parements en crépi nécessitent un entretien régulier et coûteux, à l'opposé de certaines alternatives plus durables
 - Qu'il est conseillé de limiter son utilisation aux parements secondaires
 - Qu'il est particulièrement conseillé d'éviter le choix du crépi pour le revêtement des rez-de-chaussée (zone davantage soumise aux coups, accrocs, ...)
- Dans le cadre d'immeubles à appartements ainsi que des promotions, l'emploi du crépi est à éviter autant que possible, ou à en limiter l'ampleur.

Dans le cadre de nouveaux projets à toitures plates, et indépendamment de leur rôle joué dans la gestion des eaux de pluie, il est recommandé d'aménager celles-ci en toitures végétalisées pour des raisons d'intégration paysagère.

2.3.2.4 Composition des façades

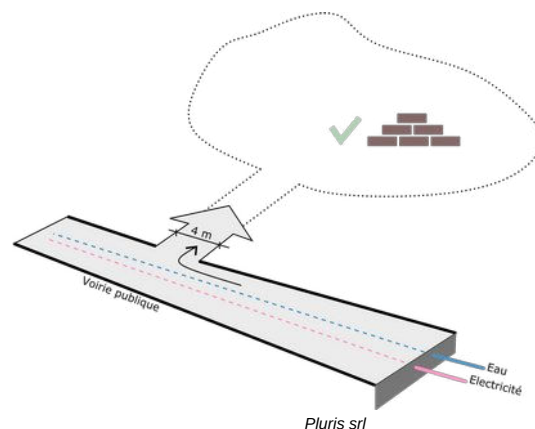
Il est conseillé d'exprimer les niveaux intérieurs des bâtiments dans la composition des façades.

2.3.3 Accessibilité

Dans les zones qui permettent l'urbanisation, pour être constructible, toute parcelle dispose d'un accès direct à une voirie publique carrossable et alimentée en eau et en électricité.

Cet accès bénéficie d'une largeur maximale de 4 m (assurant l'intervention des services de secours), tout en permettant une végétalisation importante du front de voirie.

Selon l'ampleur du projet soumis à permis, il peut être nécessaire de prévoir l'implantation d'une dalle de collecte de poubelles sur le domaine privé, afin de ne pas empiéter sur le domaine public.



10 Usage du crépis comme matériau de parement : Voir prise de position du Collège Communal de Chaudfontaine en date du 28/02/2021

2.3.4 Indications pour les permis d'urbanisation

2.3.4.1 Subdivision parcellaire

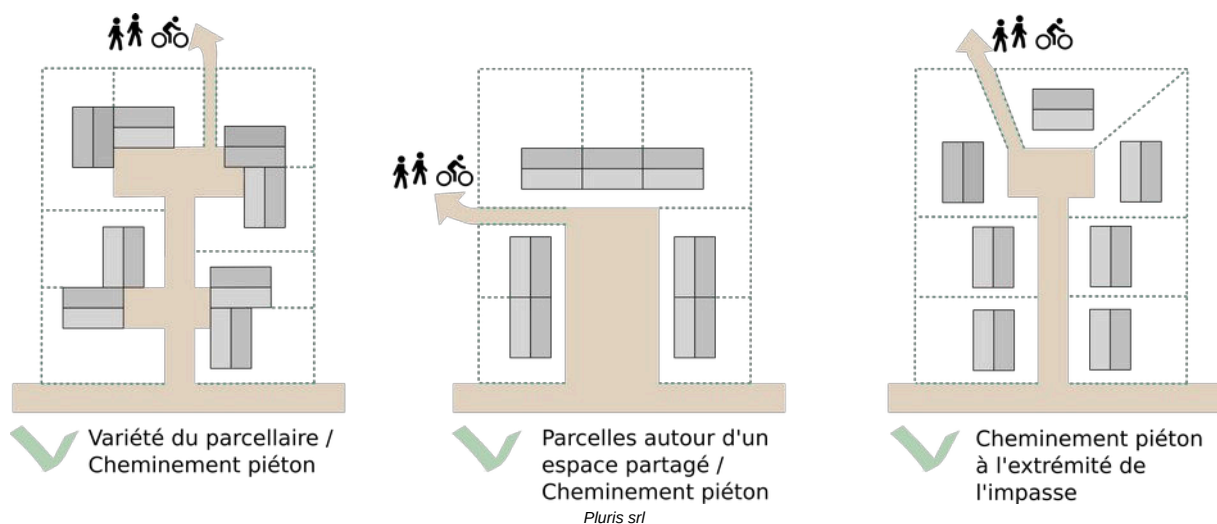
Le découpage parcellaire, la délimitation des zones constructibles et le tracé éventuel des voies d'accès veillent à :

- Adapter le projet au relief ainsi qu'aux orientations favorables
- Prendre en compte la trame parcellaire existante
- Éviter les découpages répétitifs des nouvelles parcelles (proposer une variété dans la taille et la forme des parcelles).

2.3.4.2 Création de voirie

Les aménagements en impasse sont à éviter lorsqu'ils contraignent tous les modes de déplacement. Lorsqu'il n'y a pas d'autre possibilité, il est recommandé de favoriser un aménagement du domaine public pouvant se prolonger par un cheminement de mobilité active cyclo-piéton.

Exemples :



2.3.4.3 Gestion des poubelles et de leur ramassage

Selon l'ampleur du projet d'urbanisation, et les spécificités du site et de son contexte, il peut être pertinent d'intégrer une dalle de dépôt des poubelles dans l'aménagement des abords faisant l'objet du permis d'urbanisation, afin de :

- concentrer le dépôt des poubelles des résidents sans qu'elles n'empiètent sur le domaine public
- faciliter leur ramassage en évitant l'allongement du trajet du service communal.

Il conviendra de veiller à un accompagnement végétal de cette dalle, dans un souci de meilleure intégration visuelle.

2.3.4.4 Aménagement des abords et végétalisation

Il est vivement encouragé de concevoir des projets d'urbanisation qui veillent à la création d'abords qualitatifs, à la création d'espaces publics, ou encore à la réfection/amélioration d'espaces publics existants à proximité de l'opération.

Les projets d'urbanisation proposant une dimension végétale importante dans leur plan d'aménagement sont encouragés. Il est conseillé que celle-ci intervienne comme une charpente à la composition urbanistique. La présence végétale est imaginée à la fois sur les parcelles privées, et à la fois sur les surfaces qui seront cédées au domaine public.

Ces projets d'urbanisation tendent à conserver et à inclure le plus possible les arbres et haies existants sur les parcelles. De même, ils prévoient des aménagements paysagers et plantations qui contribuent à enrichir les abords. Dans l'éventualité où la conservation de certains arbres n'est pas compatible avec le projet d'urbanisation, celui-ci représente en plans la végétation existante et identifie clairement les arbres à potentiellement abattre. Des plantations de compensation peuvent être demandées par la commune.

Afin d'assurer un cadre vert concret dès la fin des travaux, les plantations prévues sont réalisées dans la mesure du possible en amont ou au début du chantier (ou lorsque ce n'est pas possible, dès la phase de gros-œuvre fermé).

Des mesures de protection sont ensuite prises afin d'assurer leur préservation pendant la période de chantier. Cette pré-plantation se coordonne avec les périodes de plantation optimales (de novembre à avril en évitant les périodes de fortes gelées), et est assurée par une garantie de reprise de 2 ans de tout élément de plantation.

Les mesures de protection des arbres et haies font l'objet de plus de détails au point 2.4.7 relatif aux chantiers et travaux.

2.3.5 Indications pour les permis d'urbanisme portant sur du logement collectif

Du logement collectif peut être créé par la construction neuve d'immeubles à appartements, ou par la division d'un bâtiment existant en plusieurs logements. Pour rappel, il n'est pas recommandé de procéder à ces opérations immobilières partout sur le territoire communal (voir prescriptions 2D de la structure territoriale), certains contextes s'y prêtent mieux que d'autres.

2.3.5.1 Critères de conception pour les logements

Il est vivement recommandé que chaque logement bénéficie :

- De baies sur au moins 2 façades différentes (logements traversants de préférence), aucune façade du bâtiment n'étant aveugle par ailleurs
- D'un espace extérieur privé (terrasse ou jardin) de minimum 9 m², dimensionné sur une largeur minimale de 2 m afin de permettre l'agencement d'une table et de chaises
- D'un espace de rangement privé (interne ou externe au logement) de minimum 2 m² pour un logement 1 chambre, et de minimum 4 m² pour un logement familial.

La conception des espaces communs veille à :

- Une accessibilité PMR des accès extérieurs, des espaces communs (de la porte d'entrée du bâtiment jusqu'à la porte d'entrée de chaque logement), y compris les espaces de parking dans lequel sera prévu un nombre d'emplacements PMR adéquat (voir point suivant)
- Consacrer un local aux poubelles des résidents, dans lequel peut s'organiser le tri sélectif du dépôt temporaire des déchets. Il est situé à un endroit propice, proche des accès/sorties du bâtiment, et ses dimensions permettent la manipulation de conteneurs à poubelles.

Pour tout projet de création de logements collectifs, il est opportun de proposer une mixité de type de logements (1-2-3-4 chambres).

De plus, il est recommandé que ces projets veillent à l'intégration des personnes à mobilité réduite et à leurs besoins spécifiques, en proposant :

- une proportion de logements adaptables¹¹ (50 % des logements créés)
- un ascenseur dimensionné selon les normes PMR.

Cas particulier de la division d'un bâtiment existant en plusieurs logements :

La division du bâtiment veille à ne pas déstructurer la composition des façades visibles de l'espace-rue.

2.3.5.2 Aménagement des abords et végétalisation

Il est vivement encouragé de concevoir des projets qui veillent à la création d'abords qualitatifs, à la création d'espaces publics, ou encore à la réfection/amélioration d'espaces publics existants à proximité de l'opération.

Il convient de limiter au maximum l'imperméabilisation des abords des projets faisant l'objet de demande de permis.

¹¹ Guide pour la conception d'un logement adaptable : <https://cawab.be/Guide-d-aide-a-la-conception-d-un-logement-adaptable.html>

Ils tendent à conserver et à inclure le plus possible les arbres et haies présents sur les parcelles. De même, ces projets prévoient des aménagements paysagers et plantations qui contribuent à enrichir les abords.

Les plantations prévues sont réalisées dans la mesure du possible en amont ou au début du chantier afin d'assurer un cadre vert concret dès la fin des travaux. Des mesures de protection sont ensuite prises afin d'assurer leur préservation pendant la période de chantier. Cette pré-plantation se coordonne avec les périodes de plantation optimales (de novembre à avril en évitant les périodes de fortes gelées), et est assurée par une garantie de reprise de 2 ans de tout élément de plantation.

Plusieurs brochures explicatives disponibles auprès du SPW environnement sont disponibles à ce sujet¹².

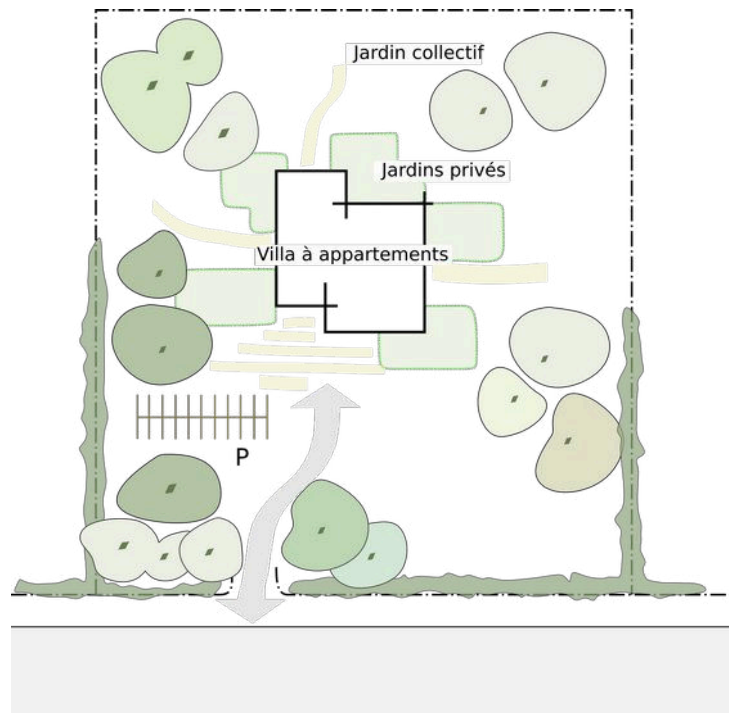
2.3.6 Indications pour les permis d'urbanisme portant sur les villas d'appartements

La typologie de villa d'appartements faire référence à un ensemble bâti de logements intégrés dans un espace vert comprenant des jardins privés et collectifs. La villa à appartements possède une emprise au sol bâtie limitée, de l'ordre de 15 % de la surface totale de la parcelle. Son gabarit sera particulièrement intégré dans un ensemble paysager et végétalisé généreux.

L'architecture de la villa d'appartements ressemble à celle d'une villa classique familiale.

Sur la commune de Chaudfontaine, en cohérence avec la structure territoriale, on peut retrouver cette typologie dans :

- Les zones de noyaux
- Dans certaine zones de périphéries de noyau.



Pluris srl

12 Brochures « Des haies pour demain », « Votre jardin au naturel », ... SPW environnement

2.4 Indications pour les permis d'urbanisme portant sur les surfaces de bureaux

Les projets créant des surfaces de bureaux veilleront à :

- Définir leur programme en fonction des exigences en matière de parking : 2 emplacements de parking + 2 emplacements vélos pour 100 m² (surface brute de plancher de bureaux).
- Concevoir l'aménagement de leur parcelle afin de consacrer à du parking un maximum 50 % de la surface non-construite du terrain
- Concevoir leur parking de manière paysagère, avec une dimension végétale qualitative et importante (voir point 2.2.4)
- Rendre leurs locaux et parking accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- Évaluer les possibilités de concevoir des programmes mixtes (bureaux + logements), à l'échelle de la parcelle et/ou du bâtiment envisagé
- Ne pas présenter de grandes baies vitrées en façade à rue, afin de garantir que ceux-ci ne deviennent des commerces ultérieurement (renforçant la recommandation d'implanter les commerces au droit des linéaires commerciaux).

En matière d'enseigne et de publicité

Tout dispositif d'enseigne ou de publicité s'implante sur le domaine privé exclusivement (aucun dispositif n'empiète sur le domaine public), et de préférence uniquement sur la façade, ou derrière les fenêtres des bureaux. Le design de l'enseigne ou de la publicité veille à s'intégrer à la façade et évite de cacher les éléments de celle-ci.

Il est recommandé de limiter fortement la présence de ces enseignes, ainsi que leur nombre. Lorsque différents bureaux sont actifs sur une même implantation, il est conseillé de rassembler leur enseigne respective sur un seul dispositif.

Lorsque le bâtiment accueillant les bureaux est implanté en recul de l'alignement, afin d'assurer une visibilité de l'activité depuis le domaine public, un dispositif de « totem » peut être envisagé. Il est conseillé que ce dispositif :

- S'implante sur le domaine privé
- Soit conçu de manière sobre
- N'entrave pas, ou ne perturbe pas la perception de la voirie et de la mobilité, par souci de sécurité.

En matière d'éclairage extérieur

Il est conseillé que l'éclairage extérieur :

- Soit discret (de teinte neutre) et justement dimensionné
- Ne soit pas de nature à provoquer des nuisances au voisinage
- Soit orienté vers le bas (et non vers le ciel), afin d'en minimiser les nuisances pour la biodiversité.

Inoccupation de surface de bureaux

En cas de cessation d'activité, il convient de :

- Retirer toute enseigne ou dispositif publicitaire témoignant de l'ancienne activité
- Assurer le maintien de l'état de la façade et de ses abords le temps de l'inoccupation.

2.5 Aléa d'inondation et zone sinistrée suite aux inondations de juillet 2021

En juillet 2021, alors que le Schéma de développement communal était en cours de finalisation, la vallée de la Vesdre a été frappée par d'importantes inondations. Les entités de Chaudfontaine et Vaux-sous-Chèvremont ont particulièrement été impactées.

Bien que l'ampleur de la crue fût exceptionnelle, ce phénomène risque de se reproduire dans les années à venir. Il est dès lors impératif de se pencher sur des moyens visant d'une part à protéger les habitants des fonds de vallées des crues et d'autre part réduire autant que possible l'artificialisation des sols, y compris sur les plateaux. Le Gouvernement Wallon a, dans ce sens, défini des objectifs relatifs à la constructibilité en zone inondable dans la Circulaire¹³ du 23 décembre 2021, pour rappel :

- Sur un bien ayant été inondé : évaluer les conséquences concrètes qu'une inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré a pu avoir sur le bien ;
- Dans les périmètres d'aléa inondation faible : ne pas aggraver la situation existante ;
- Dans les périmètres d'aléa inondation moyen : de ne pas aggraver la situation existante et de limiter la vulnérabilité des constructions ;
- Dans les périmètres d'aléa inondation élevé : à priori d'éviter l'urbanisation, la preuve de la faisabilité de la construction est à charge du requérant.

Les enjeux, objectifs ainsi que les principes de mise en œuvre établis dans le Schéma de développement communal, y compris le présent Guide des bonnes pratiques, vont dans le même sens que les recommandations reprise dans la Circulaire.

2.5.1 Recommandations pour la zone sinistrée

2.5.1.1 Recommandations générales dans la zone sinistrée

- Transfert des pièces de vie aux étages ;
- Placement de batardeaux ;
- Pose d'une tabatière permettant d'accéder à la toiture et de pouvoir y être secouru ;
- Arrimage solide des citernes à mazout extérieures, couvercles étanches ;
- Éviter les huisseries et les ossatures de construction en bois au rez-de-chaussée ;
- Déplacer les infrastructures techniques (tableau électrique, chaudière, ...) aux étages, ou en hauteur ;
- Déplacer en hauteur toutes les prises électriques.

2.5.1.2 Recommandations en cas d'actes et travaux dans la zone sinistrée impliquant une demande de permis d'urbanisme

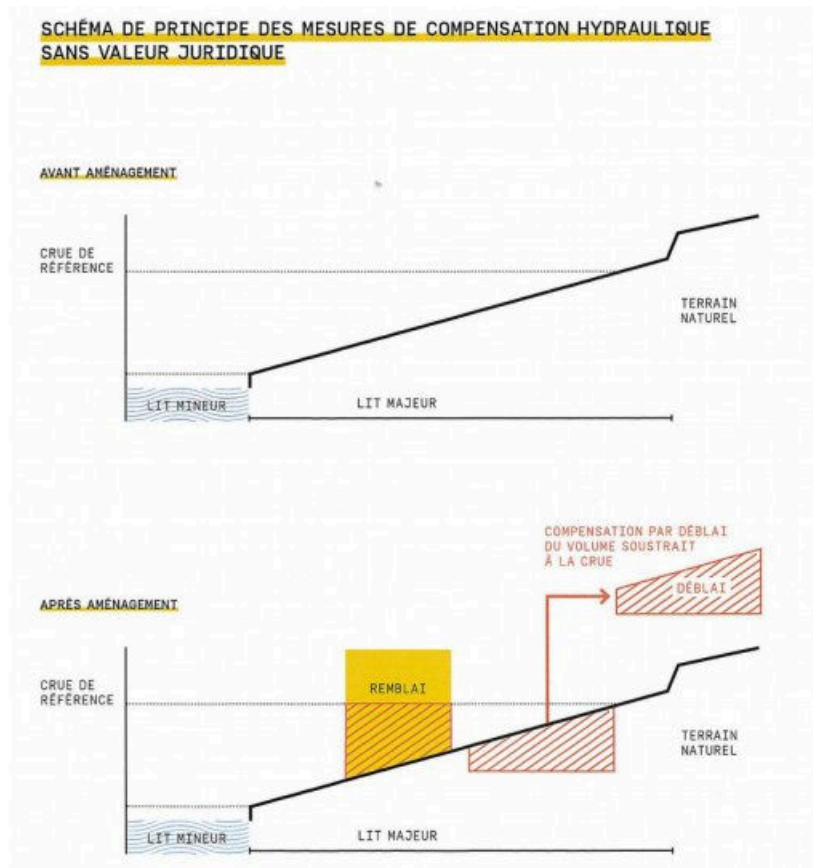
- Recommandations précédentes ;
- + Éviter toute modification de relief du sol qui contribuerait à augmenter les effets d'une inondation.

2.5.1.3 Recommandations en cas de modification d'une habitation existante dans la zone sinistrée

- Recommandations précédentes ;
- + Toute nouvelle emprise « non hydrauliquement transparente¹⁴ » fera l'objet d'une compensation par excavation ;

13 Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable du 23 décembre 2021, Gouvernement Wallon

14 Définition de la notion de « Hydrauliquement transparent » : aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Un ouvrage est dit « transparent » d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues (Source : Commune de Chaudfontaine, 2022)



Crédit photo : Commune de Chaudfontaine

2.5.1.4 Recommandations en cas de nouvelle construction ou de reconstruction d'une habitation

- Recommandations précédentes ;
- + Éviter la création de logement uniquement au rez-de chaussée ;
- Surélévation du niveau du rez-de-chaussée de 80 à 130 cm au-dessus du niveau de la chaussée ;
- Maintien de l'emprise au sol des constructions avec, le cas échéant, adjonction d'un niveau supplémentaire ;
- Éviter tout volume en encorbellement au-dessus des cours d'eau ;
- Position stratégique des fenêtres en façade (poussée des flots) ;
- Éviter les caves, ou favoriser des caves ou vides ventilés hydrauliquement transparents, ou prévoir une structure sur pilotis ;
- Positionner les éléments techniques (chaudières, chauffe-eaux, éléments de contrôle électrique ou gazier, ...) en hauteur ou aux étages ;
- Pose d'une tabatière permettant d'accéder à la toiture et de pouvoir y être secouru, possibilité d'accès à une toiture plate, ...

2.6 Aspects techniques

La commune de Chaudfontaine invite tout lecteur du présent cahier à utiliser l'outil TOTEM¹⁵ (Tool to Optimise the Total Environmental impact of Materials). Celui-ci permet aux acteurs du secteur belge de la construction (architectes, bureaux d'étude, entrepreneurs, propriétaires, promoteurs, pouvoirs publics,...) d'identifier et de limiter les impacts environnementaux potentiels des bâtiments.

Il s'agit également d'un outil d'aide afin d'orienter les projets vers des réponses techniques pertinentes au regard des enjeux globaux et environnementaux actuels.

2.6.1 Imperméabilisation des sols

De manière générale, dans une logique de gestion parcimonieuse du territoire, et dans l'objectif de conserver un maximum de capacité d'infiltration du sol participant à la gestion globale du risque d'inondation), il est vivement recommandé de limiter l'imperméabilisation des surfaces. Cela correspond à une volonté partagée entre différents niveaux de pouvoir (Europe, Région wallonne, et commune).

Il est conseillé de limiter l'imperméabilisation des terrains selon la superficie de la parcelle et les coefficients suivants :

- 20 % maximum à partir de 1.000 m² ;
- 15 % maximum à partir de 2.000 m² ;
- 10 % maximum à partir de 4.000 m².

Pour les parcelles inférieures à 1000 m², il est plus ardu de faire des recommandations en matière de maximum de surface imperméable. La valeur sera à apprécier en fonction des circonstances locales, avec une recherche de limitation de ces surfaces imperméables.

Ces valeurs sont à apprécier à l'aune des mesures compensatoires qui seraient proposées en vue d'absorber, d'infiltrer ou de stocker les eaux et d'en différer l'arrivée en aval (toitures végétales, surdimensionnement des systèmes de récupération et d'infiltration des eaux pluviales, plantation de grands massifs végétaux arborés,...).

Les aires de stationnement imperméables sont dorénavant prohibées, sauf contexte exceptionnel (forte pente,...).

Ces recommandations urbanistiques sont à prévoir aussi bien en cas d'extension de bâtiments que de nouvelle construction et sont à intégrer dans le masterplan actuellement en cours d'élaboration.

Plusieurs réflexes sont donc conseillés :

1. Concernant les constructions : concevoir compact
2. Concernant les aménagements des abords :
 - Réduire les surfaces imperméables au strict minimum nécessaire
 - Mettre en œuvre des revêtements de sol en matériaux perméables ou semi-perméables dès que possible (aires de stationnement, voies d'accès, terrasses, ...).

Il existe un large choix de revêtements répondant à ce critère, qui permettent différents usages, qui présentent un degré de perméabilité variable, et qui sont verdurisés ou non. Il est donc conseillé de porter un choix de revêtement en considérant :

- L'aspect durable du revêtement dans le temps
- Sa perméabilité
- Son entretien.

15 À consulter sur : <https://www.totem-building.be/>

Les exemples suivants permettent l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le terrain, et sont praticables/carrossables :

Dalles béton-gazon



Pavés à joints ouverts

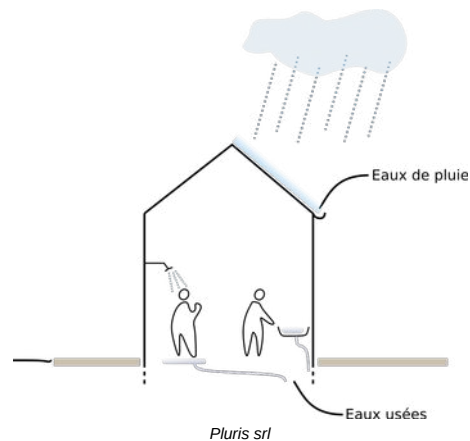


Crédit photo : SPW

2.6.2 Gestion des eaux

Deux types de rejets doivent être gérés par les territoires urbanisés :

1. Les eaux de pluie qui ruissellent sur les surfaces imperméabilisées (toitures, tarmac, ...)
2. Les eaux domestiques ou eaux usées produites par l'activité humaine (toilettes, cuisines, salles-de-bains, buanderies, ...)



En Région wallonne, le Code de l'Eau régit le sort de ces deux rejets d'eaux, en limitant un maximum les évacuations via les réseaux d'égout. Ainsi, tout projet de construction doit **obligatoirement** :

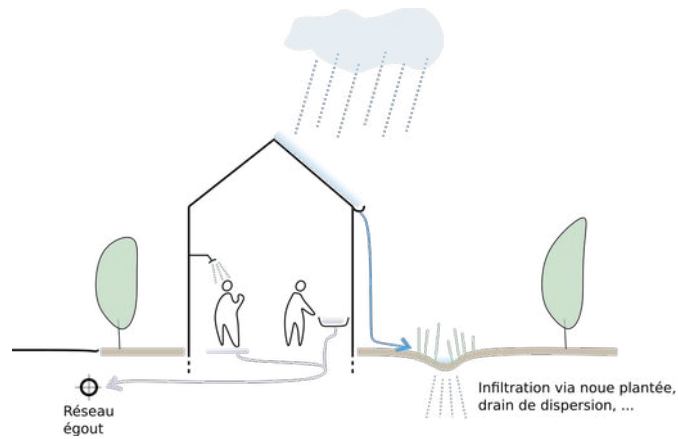
- Mettre en place un réseau séparatif (eau de pluie / eaux usées) ;
- Prioritairement évacuer ses eaux de pluie dans le sol par infiltration, si la capacité drainante du terrain le permet (à noter qu'en cas de terrain dont la capacité est peu favorable, des réponses techniques adaptées sont à envisager, par exemple : les noues plantées stockant l'eau de pluie, puis l'infiltrant plus lentement) ;
- Raccorder ses eaux usées à l'égout, ou les épurer via un système d'épuration individuelle (selon le régime d'assainissement) puis les évacuer une fois épurées par infiltration dans le sol, si la capacité drainante du terrain le permet.

L'assainissement a pour but d'assurer le traitement optimal des eaux usées générées par chaque habitation sur le territoire wallon. Selon certaines particularités (techniques, historiques, financières, etc.), il existe 3 types de régime d'assainissement renseigné par le Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique¹⁶ (PASH) :

- Le régime d'assainissement collectif
- Le régime d'assainissement autonome
- Le régime d'assainissement transitoire.

L'infiltration dans le sol peut se faire via différents dispositifs à évaluer selon les caractéristiques et les capacités du terrain, par exemple : les noues et bassins infiltrants, ou encore les massifs drainants. Outre leur fonction technique (drainage et/ou rétention des volumes d'eau précipités), ces éléments peuvent aussi faire l'objet d'une intégration paysagère et soutenir la biodiversité locale.

¹⁶Source : SPGE (Société Publique de Gestion de l'Eau), <http://www.spge.be>

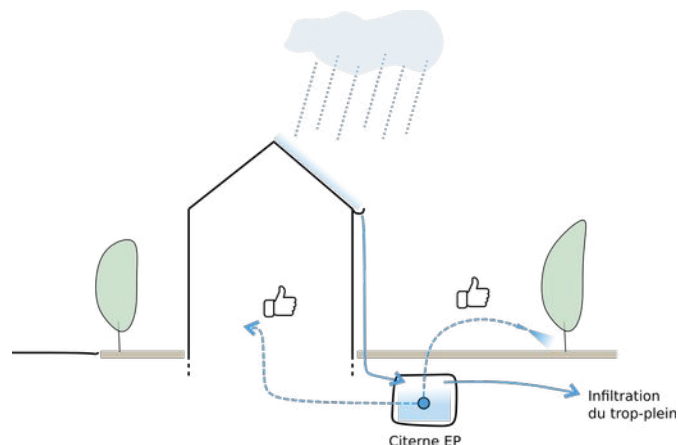


Pluris srl

Il est également recommandé en cas de toiture plate une végétalisation de celle-ci, participant à la rétention d'eau de pluie, et à une meilleure intégration paysagère.

De plus, pour toute nouvelle construction (maison, immeuble à appartements, ou bâtiment autre), il est recommandé de mettre en place une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 10.000 litres, et d'évaluer les possibilités qu'a le projet de valoriser les eaux de pluie stockées dans la citerne par des usages domestiques tels que les eaux de chasse, l'arrosage des abords, etc.

Les projets d'ampleur veilleront à augmenter la capacité de leur système de récupération des eaux de pluie : au-delà de 200 m² (surface brute construite au sol), ces bâtiments s'équiperont d'une contenance supplémentaire de 1000 l / 50 m² de superficie au sol. Ainsi, un bâtiment de 250 m² disposera d'un système de récupération d'une capacité de 11.000 litres au moins.



Pluris srl

2.6.2.1 Calcul des volumes d'eau pluviales collectés

Afin d'harmoniser les calculs de volumes d'eau de pluie collectés par les différentes surfaces d'un projet, il est recommandé de se calquer sur les coefficients de ruissellement définis au travers de la norme SN 592 000. Les principaux types de surfaces et revêtement fréquemment rencontrés sont repris ci-après :

Type de surface ou de couverture du sol	Coefficient de ruissellement (C)
Toits plats et inclinés (indépendamment du matériel et de la couverture)	1.0
Toits plats recouverts de gravier (indépendamment de l'épaisseur de la couche)	0.8
Toiture végétalisée, selon l'épaisseur de la couche végétale > 50 cm	0.1

25 - 50 cm	0.2
10 - 25 cm	0.4
≤ 10 cm	0.7
Place et chemin	
- avec revêtement en dur	1.0
- avec gravillons	0.6
- avec copeaux	0.6
- avec revêtement filtrant	0.6
- avec pavés filtrants	0.2
- avec pavés-gazon	0.2

2.6.3 Aspects énergétiques

La production d'énergie renouvelable est vivement encouragée. Chaque demande de permis pour nouvelle construction de plus de 4 logements sera accompagnée :

- D'une étude de faisabilité d'une installation d'autoproduction énergétique : cogénération, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques, ...
- D'une étude d'intégration des techniques retenues (intégration architecturale et volumétrique).

Les projets veilleront à l'intégration visuelle et sonore des éléments techniques.

Afin de préserver la qualité de l'espace-rue :

- Les installations de pompes à chaleur doivent être implantées ailleurs que sur la façade avant. Elles peuvent être envisagées en toiture plate, ou en façade latérale si elles se situent à plus de 3 m de la limite de propriété, et si elles sont accompagnées d'un habillage intégré à la composition de l'élévation (tonalités). Ces installations veilleront à ne produire aucune nuisance sonore au voisinage.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés sur les toitures visibles depuis la rue doivent épouser au mieux la volumétrie des toitures ainsi que leur tonalité
- Les trackers solaires ou éoliennes domestiques doivent être implantés ailleurs qu'en partie avant du terrain.

2.6.4 Éclairage sur le domaine privé

L'éclairage du domaine privé doit être parcimonieux et justement dimensionné. Il est orienté vers le sol afin de limiter les nuisances lumineuses pour la biodiversité.

Dans ce sens, les dispositifs de faisceaux lumineux orientés vers le ciel sont déconseillés.

2.6.5 Surchauffes et moyens de protection

Des épisodes caniculaires étant observés dans nos régions presque annuellement, la problématique des surchauffes des constructions est à prendre en compte dans les conceptions architecturales plus que jamais.

De manière générale, les projets veilleront à l'intégration visuelle et sonore des éléments techniques, et ceux-ci doivent s'intégrer à l'architecture et à la volumétrie.

Si la protection aux surchauffes ne peut être envisagée de manière naturelle ou architecturale, les éventuelles installations de conditionnement d'air doivent être implantées ailleurs que sur la façade avant, afin de préserver la qualité de l'espace-rue. Elles peuvent être envisagées en façades latérales si elles sont accompagnées d'un habillage intégré à la composition de l'élévation (tonalités).

2.6.6 Îlots de chaleur urbains

Le phénomène d'îlots de chaleur urbains désigne la différence de températures constatée entre les milieux urbains et les milieux ruraux environnants. En été, les centres urbains peuvent atteindre 12°C supplémentaires par rapport aux régions rurales limitrophes, causant des impacts néfastes sur l'environnement et la santé :

- Détérioration de la qualité de l'air
- Augmentation du besoin de rafraîchissement de l'air (et hausse de la demande en énergie si le rafraîchissement est généré de manière artificielle)
- Stress thermique.

Indépendamment du climat local et des paramètres météorologiques, divers éléments peuvent causer ce phénomène :

- Les gaz à effets de serre
- La perte de couverture végétale
- L'imperméabilité des matériaux
- Les propriétés thermiques des matériaux, notamment la capacité d'absorption de chaleur (appelé albédo)
- La morphologie urbaine qui favorise ou contraint la ventilation naturelle des espaces urbains.

Dans ce sens, il est recommandé :

- De planter un maximum au sein du tissu urbain
- De végétaliser les surfaces : les abords, les murs, les toitures, ...
- D'imperméabiliser un minimum de surfaces
- De mettre en œuvre des matières à l'albédo élevé (matériaux pâles plutôt que foncés)
- Une conception optimale de l'enveloppe des bâtiments
- Des protections solaires diverses, fixes ou amovibles (brises-soleils, persiennes, auvents, ...).

2.6.7 Chantier et travaux

2.6.7.1 Mesures de protection des arbres et haies lors des phases chantier

Une attention particulière est portée à la préservation des arbres et haies existants sur la parcelle et à la compréhension des mesures de protections de ceux-ci par l'ensemble des personnes œuvrant sur le chantier. Plusieurs brochures explicatives disponibles auprès du SPW sont disponibles à ce sujet¹⁷.

De manière générale, il est important de s'assurer de :

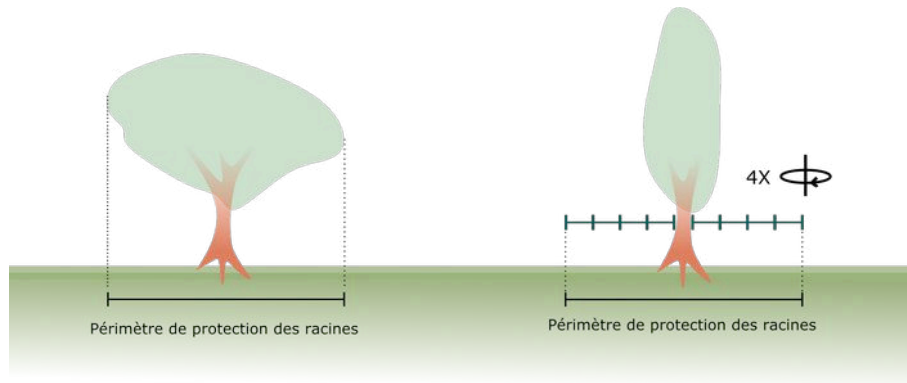
- Prévoir un périmètre de protection de l'arbre
- Éviter toute coupe ou élagage drastique
- Préserver l'arbre des poussières, fumées et fortes températures
- Ne jamais exposer brutalement l'arbre au vent et au soleil en modifiant subitement son environnement
- Éviter toute pollution du sol par des matériaux ou produits nocifs
- Interdire toute circulation au pied des arbres
- Ne pas modifier la structure et la nature du sol sans l'avis d'un spécialiste
- Éviter les coupes sur les troncs et l'arrachage des branches
- Ne pas modifier le relief du sol
- Proscrire tout dépôt de matériaux
- Éviter la coupe des racines
- Ne pas modifier les conditions hydriques du sol.

Concernant les périmètres de protection des arbres, il est recommandé que chaque arbre à conserver bénéficie d'un périmètre de protection au minimum égale au périmètre de protection des racines¹⁸ :

¹⁷ Brochures « Protégeons nos arbres » et « Préserver les arbres », SPW DGATLP et DGARNE

- Égal au minimum à la projection verticale de la couronne de l'arbre au sol.
- Égal au minimum à 4 fois la circonférence du tronc à 1,50 m du sol dans le cas d'un arbre au port colonnaire

Concernant les haies à conserver, ce périmètre équivaut à une bande de deux mètres de part et d'autre de la haie.



Pluris srl

Au sein des périmètres de protection des racines, il sera évité :

- Toutes interventions dans ou sur le sol
- Le passage d'engins de chantier
- L'entrepôt de matériaux, même provisoire
- Le dépôt d'outils contre les troncs et les racines de surface.

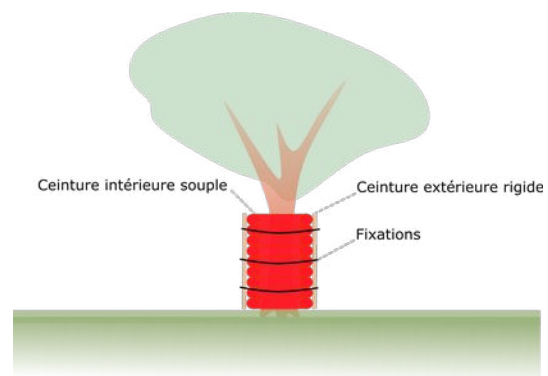
Il est recommandé que toutes racines de plus de 2,5 cm de diamètre, rencontrées dans le sol en dehors des périmètres de protection des racines lors des travaux d'excavation, soient sectionnées à l'aide d'un outil adapté et non arrachées avec les engins de chantier. Il est également préférable que les racines ainsi exposées soient couvertes, le temps des travaux, d'un voile géotextile destiné à limiter l'exposition au soleil et la déshydratation de celles-ci.

Les arbres situés à proximité du chantier peuvent également bénéficier d'un corset de protection au niveau de leur tronc. Ces corsets se composent au minimum :

- D'une ceinture intérieure élastique en tuyau souple, d'au moins 15 cm d'épaisseur
- D'une ceinture extérieure d'éléments rigides, planches jointives ou palissade en bois (ces éléments ne sont jamais en contact avec le tronc).

La fixation de ces différents éléments évite toute blessure à l'arbre (aucun clou ou agrafe dans l'écorce).

La disposition des corsets de protection au niveau des troncs est indispensable dans le cas où les périmètres de protection des racines ne peuvent-être respectés, comme c'est notamment le cas pour les arbres présents au niveau des trottoirs lors de travaux de réfection de l'espace public.



Pluris srl

18 Périmètre de protection des racines calqué sur le périmètre de protection des racines des arbres et haies remarquable (Art. R.IV.4-10 §2 du CoDT)

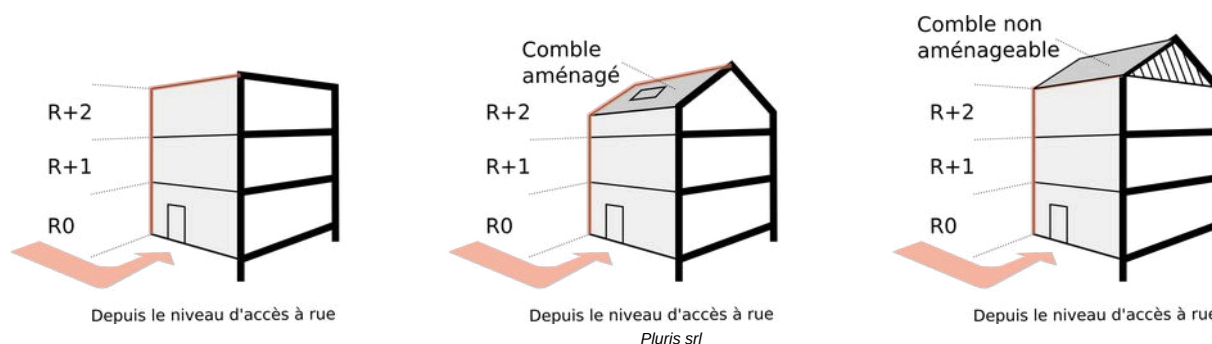
2.7 Les spécificités par zone destinée à l'urbanisation

2.7.1 À propos de la zone de noyau

2.7.2 Bâti

2.7.2.1 Gabarits

Concernant les zones de noyau, la Structure territoriale prévoit des gabarits allant jusqu'au R+2 (compatibilisant les niveaux aménagés, depuis le niveau d'entrée à rue), le R+2 pouvant être engagé dans la toiture.



2.7.2.2 Tonalités locales

En termes de tonalités et d'intégration paysagère, il est conseillé d'effectuer une proposition de matérialité sur base d'une étude du contexte local de la demande. Celle-ci, à une échelle plus fine liée à la nature de la demande, précisera les observations suivantes :

Contexte local observé	
Noyau - Embourg	
Façades	Rouge, rouge-brun, brun, beige, gris clair
Toitures	Noir, gris, gris foncé
Noyau - Vaux-sous-Chèvremont	
Façades	Rouge, rouge-brun
Toitures	Rouge-brun, noir, gris, gris foncé
Noyau - Chaudfontaine	
Façades	Rouge, rouge-brun, beige, gris clair
Toitures	Rouge-brun, noir, gris, gris foncé
Noyau - Beaufays	
Façades	Rouge, rouge-brun, brun, brun clair, beige, gris clair
Toitures	Noir, gris, gris foncé

2.7.2.3 Composition des façades

Dans les noyaux, en dehors de la surimpression de linéaire commercial, il est recommandé d'éviter la création de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée des façades de rue.

2.7.3 Aménagement des abords

Se référer aux recommandations générales.

2.7.3.1 Plantations

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée. À l'échelle de la parcelle, une densité minimale d'un arbre pour 400 m² est à observer.

2.7.4 Spécificités pour les fonctions autres que résidentielles

Pour rappel de la Structure territoriale du Masterplan, la zone de noyau peut accueillir une mixité de fonctions :

- Du logement ;
- Des services et équipements ;
- Des petites entreprises et de l'artisanat ;
- Du commerce. Il convient de localiser les fonctions commerciales au droit des surimpressions « Linéaire commercial » dont les spécificités sont décrites au point 4, ci-après.

De manière générale, lorsqu'un bâtiment accueille d'autres fonctions que la fonction résidentielle (services, professions libérales, ...), il convient de :

- Concevoir le bâtiment en incluant sa réversibilité en logement ;
- Toute activité autre que le logement doit présenter une compatibilité avec son contexte résidentiel (éviter toute nuisance incompatible) ;
- Exprimer l'activité en question de manière sobre, par exemple s'identifier à l'aide d'une plaquette fixée à la façade (parallèlement à celle-ci), d'une surface maximale de 0,30m² ;
- Éviter toute fusion de deux façades en une seule pour des besoins commerciaux, de services ou de bureaux.

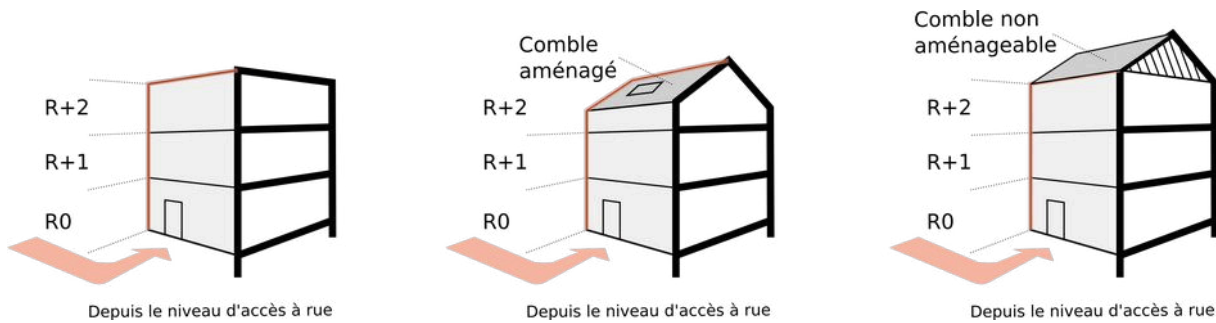
2.8 À propos de la zone de périphérie de noyau

2.8.1 Bâti

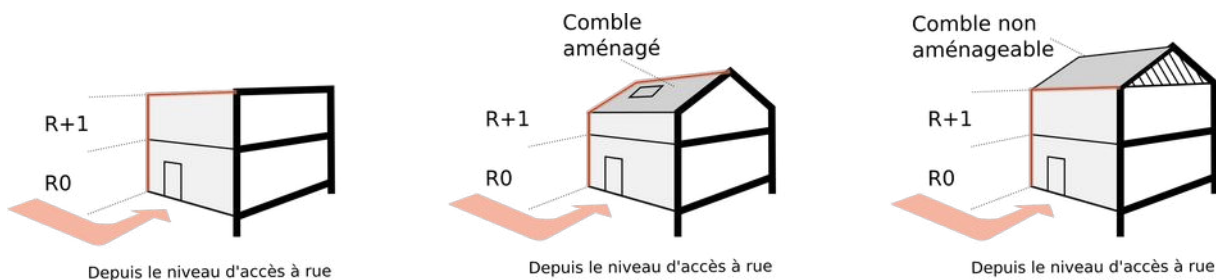
2.8.1.1 Gabarits

Concernant les zones de périphérie de noyau, la Structure territoriale prévoit les gabarits suivants :

- Pour le Boulevard de l'Ourthe / Embourg / Vaux-sous-Chèvremont / Chaudfontaine : des gabarits allant jusqu'au R+2 (compatibilisant les niveaux aménagés, depuis le niveau d'entrée à rue), le R+2 pouvant être engagé dans la toiture



- Pour la Voie de Liège / Beaufays : des gabarits allant jusqu'au R+1 (compatibilisant les niveaux aménagés, depuis le niveau d'entrée à rue), et ponctuellement du R+2 selon le contexte. Le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.



Les combles au-dessus d'un R+1 peuvent être aménageables dans le cas de transformations, ou de nouvelles constructions en veillant toutefois à faire la distinction entre un comble aménageable et un deuxième étage engagé dans la toiture.

2.8.1.2 Tonalités locales

En termes de tonalités et d'intégration paysagère, il est conseillé d'effectuer une proposition de matérialité sur base d'une étude du contexte local de la demande. Celle-ci, à une échelle plus fine liée à la nature de la demande, précisera les observations suivantes :

Contexte local observé	
Zone de périphérie – Boulevard de l'Ourthe	
<i>Façades</i>	<i>Rouge, rouge-brun, brun, brun clair, beige, gris clair, blanc</i>
<i>Toitures</i>	<i>Rouge-brun, noir, gris, gris foncé</i>
Zone de périphérie – Embourg	
<i>Façades</i>	<i>Rouge, rouge-brun, brun, brun clair, beige, gris clair, blanc</i>
<i>Toitures</i>	<i>Noir, gris, gris foncé</i>
Zone de périphérie – Voie de Liège	
<i>Façades</i>	<i>Rouge, rouge-brun, brun, brun clair, beige, gris clair, blanc</i>
<i>Toitures</i>	<i>Noir, gris, gris foncé</i>
Zone de périphérie – Vaux-sous-Chèvremont	
<i>Façades</i>	<i>Rouge, rouge-brun, brun, brun clair</i>
<i>Toitures</i>	<i>Rouge-brun, noir, gris, gris foncé</i>
Zone de périphérie – Chaudfontaine	
<i>Façades</i>	<i>Rouge, rouge-brun, brun, brun clair</i>
<i>Toitures</i>	<i>Rouge-brun, noir, gris, gris foncé</i>
Zone de périphérie – Beaufays	
<i>Façades</i>	<i>Rouge, rouge-brun, brun, brun-clair</i>
<i>Toitures</i>	<i>Noir, gris, gris foncé</i>

2.8.1.3 Composition des façades

Dans les zones de périphérie de noyau, il est recommandé d'éviter la création de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée des façades de rue.

2.8.2 Aménagement des abords

Se référer aux recommandations générales.

2.8.2.1 Plantations

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée. À l'échelle de la parcelle, une densité minimale d'un arbre pour 400 m² est à observer.

2.8.3 Spécificités pour les fonctions autres que résidentielles

Pour rappel de la Structure territoriale, la zone de périphérie de noyau du Boulevard de l'Ourthe peut accueillir une mixité de fonctions :

- Du logement
- Des services et équipements
- Des petites entreprises et de l'artisanat.

La mixité de fonctions est déconseillée au sein des autres périphéries de noyaux (Embourg – Voie de Liège – Vaux-sous-Chèvremont – Chaudfontaine – Beaufays).

De manière générale, lorsqu'un bâtiment accueille d'autres fonctions que la fonction résidentielle (services, professions libérales, ...), il convient de :

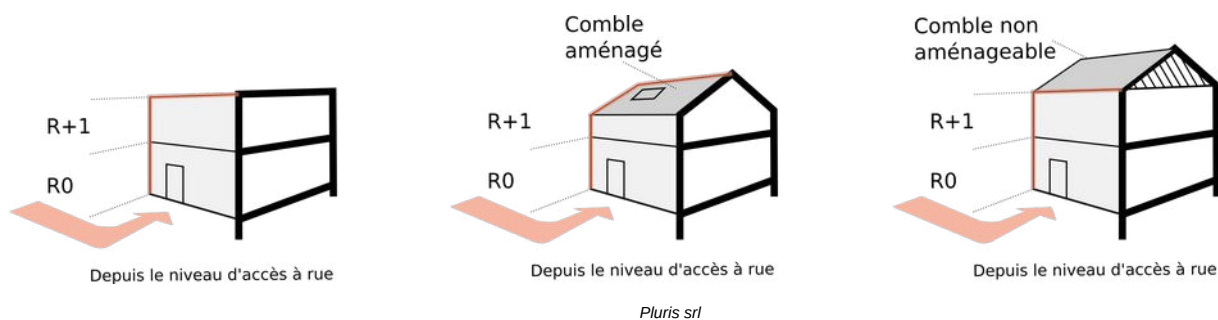
- Concevoir le bâtiment en incluant sa réversibilité en logement
- Toute activité autre que le logement doit présenter une compatibilité avec son contexte résidentiel (éviter toute nuisance incompatible)
- Exprimer l'activité en question de manière sobre, par exemple s'identifier à l'aide d'une plaquette fixée à la façade (parallèlement à celle-ci), d'une surface maximale de 0,30m².
- D'éviter toute fusion de deux façades en une seule pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

2.9 À propos de la zone de village de Ninane

2.9.1 Bâti

2.9.1.1 Gabarits

Concernant la zone du village de Ninane, la Structure territoriale prévoit des gabarits R+1. Le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.



Les combles au-dessus d'un R+1 peuvent être aménagés dans le cas de transformations, ou de nouvelles constructions en veillant toutefois à faire la distinction entre un comble aménageable et un deuxième étage engagé dans la toiture.

2.9.1.2 Tonalités locales

En termes de tonalités et d'intégration paysagère, il est conseillé d'effectuer une proposition de matérialité sur base d'une étude du contexte local de la demande. Celle-ci, à une échelle plus fine liée à la nature de la demande, précisera les observations suivantes :

Contexte local observé	
Zone du village de Ninane	
Façades	Moellons ton gris-beige Briques ton rouge, rouge-brun, brun, brun-clair
Toitures	Rouge-brun, noir, gris, gris foncé

2.9.1.3 Composition des façades

Dans la zone de village de Ninane, il est recommandé d'éviter la création de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée des façades de rue, en dehors de son linéaire commercial.

2.9.2 Aménagement des abords

Se référer aux recommandations générales.

2.9.2.1 Plantations

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée. À l'échelle de la parcelle, une densité minimale d'un arbre pour 300 m² est à observer.

2.9.2.2 Spécificités pour les fonctions autres que résidentielles

Pour rappel de la Structure territoriale, la zone du village de Ninane est destinée à accueillir de l'habitat ainsi qu'éventuellement des commerces de proximité. Il convient de localiser les fonctions commerciales au droit des surimpressions « Linéaire commercial » dont les spécificités sont décrites au point 4, ci-après.

De manière générale, lorsqu'un bâtiment accueille d'autres fonctions que la fonction résidentielle (services, professions libérales, ou commerces, ...), il convient de :

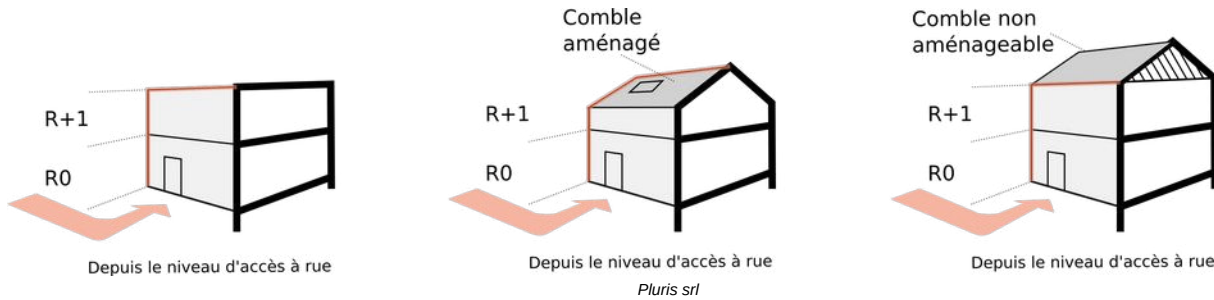
- Concevoir le bâtiment en incluant sa réversibilité en logement
- Toute activité autre que le logement doit présenter une compatibilité avec son contexte résidentiel (éviter toute nuisance incompatible)
- Exprimer l'activité en question de manière sobre, par exemple s'identifier à l'aide d'une plaquette fixée à la façade (parallèlement à celle-ci), d'une surface maximale de 0,30m².
- D'éviter toute fusion de deux façades en une seule pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

2.10 À propos de la zone d'ensemble cohérent de Mehagne

2.10.1 Bâti

2.10.1.1 Gabarits

Concernant la zone de Mehagne, la Structure territoriale prévoit des gabarits R+1, et ponctuellement du R+2 selon le contexte. Le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.



Les combles au-dessus d'un R+1 peuvent être aménageables dans le cas de transformations, ou de nouvelles constructions en veillant toutefois à faire la distinction entre un comble aménageable et un deuxième étage engagé dans la toiture.

2.10.1.2 Tonalités locales

En termes de tonalités et d'intégration paysagère, il est conseillé d'effectuer une proposition de matérialité sur base d'une étude du contexte local de la demande. Celle-ci, à une échelle plus fine liée à la nature de la demande, précisera les observations suivantes :

Contexte local observé	
Zone de l'ensemble cohérent de Mehagne	
Façades	Tonalité principale : blanc, ou rouge, rouge-brun, brun, brun-clair, beige Tonalité secondaire : moellons gris-beige
Toitures	Noir, gris, gris foncé



Type blanc + moellons gris-beige
Crédit photo : Pluris srl



Type rouge-brun, beige
Crédit photo : Pluris srl

2.10.2 Aménagement des abords

2.10.2.1 Plantations

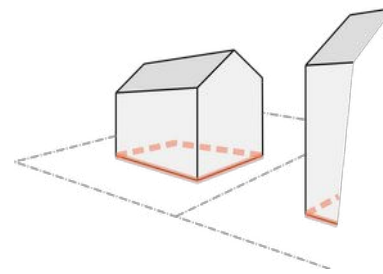
Les plantations dans la zone d'ensemble cohérent assurent la continuité et la cohérence des abords.

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée. À l'échelle de la parcelle, une densité minimale d'un arbre pour 300 m² est à observer.

2.11 À propos de la zone de parc habité

2.11.1 Bâti

Les modes d'implantation du bâti dans les zones de parc habité (zone Long Pré, et zone Les Parcs) sont en ordre ouvert (4 façades) :

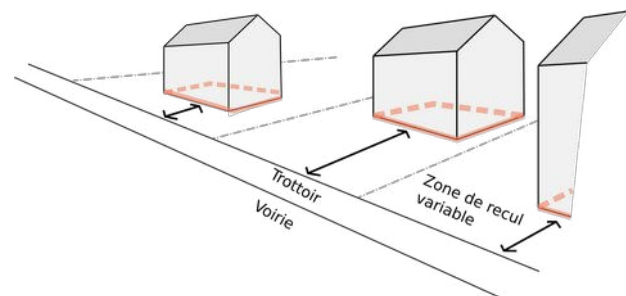


Pluris srl

De manière générale, il importe que tout nouveau bâtiment soit implanté de sorte à participer à la cohérence de ce contexte existant, toute rupture devant être évitée.

Alignement

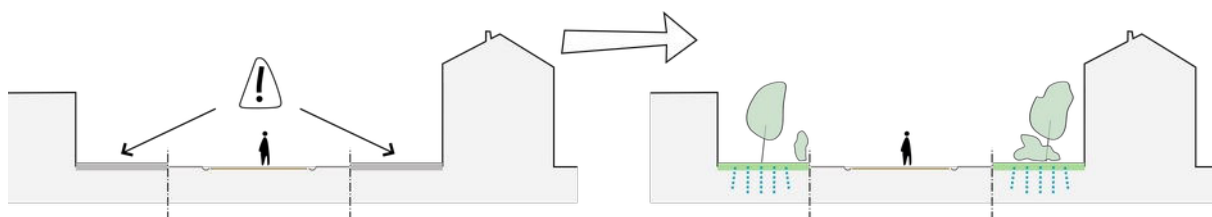
De ce fait, ces zones présentent de manière systématique un recul du bâti par rapport à l'alignement, (c'est-à-dire à la limite de propriété entre domaine public et domaine privé), créant un recul depuis la rue.



Pluris srl

De manière générale, la façade avant de tout nouveau volume principal s'implante en le respectant.

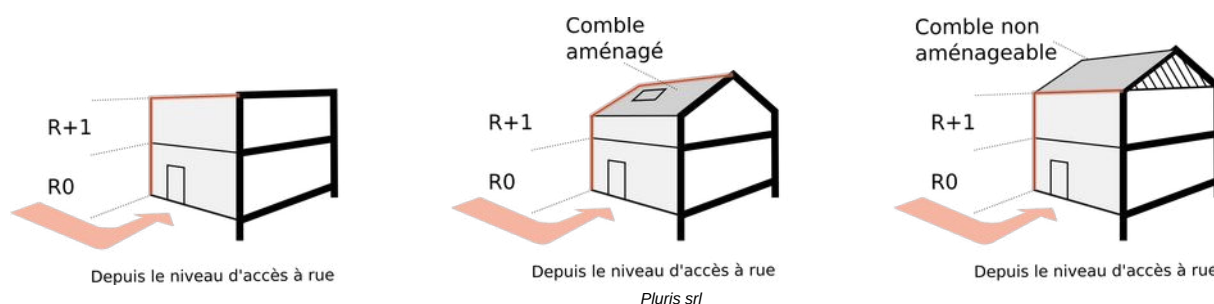
Pour rappel, en cas de recul par rapport à l'alignement, l'espace privé qui se trouve entre le trottoir et la façade avant du bâtiment participe grandement aux caractéristiques de l'espace-rue. L'aménagement de ce recul est à réaliser, et ce, dans le respect de l'ambiance générale de l'espace-rue. Il est recommandé de maximiser sa végétalisation et de minimiser son imperméabilisation.



Pluris srl

2.11.2 Gabarits

Concernant la zone des parcs habités, la Structure territoriale prévoit des gabarits R+1. Le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.



Les combles au-dessus d'un R+1 peuvent être aménageables dans le cas de transformations, ou de nouvelles constructions en veillant toutefois à faire la distinction entre un comble aménageable et un deuxième étage engagé dans la toiture.

2.11.3 Tonalités locales

En termes de tonalités et d'intégration paysagère, il est conseillé d'effectuer une proposition de matérialité sur base d'une étude du contexte local de la demande. Celle-ci, à une échelle plus fine liée à la nature de la demande, précisera les observations suivantes :

Contexte local observé	
Zone de parc habité – Long Pré	
Façades	Rouge, rouge-brun, brun, brun-clair
Toitures	Rouge-brun, noir, gris, gris foncé
Zone de parc habité – Les Parcs	
Façades	Rouge, rouge-brun, brun, brun-clair, blanc
Toitures	Rouge-brun, noir, gris, gris foncé

2.11.4 Aménagement des abords

Se référer aux recommandations générales.

2.11.4.1 Plantations

Les plantations au sein de la zone de parc habité contribuent à une esthétique paysagère cohérente. Les limites des parcelles en front de voiries y sont quasi exclusivement délimitées par des haies, le plus souvent taillées. Les abords font preuve d'un niveau élevé d'entretien. Les arbres présents y sont bien individualisés.

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée. Une densité minimale de 1 arbre pour 300 m² est à observer.

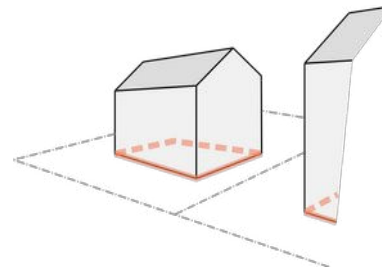
2.12 À propos de la zone de bois habité

2.12.1 Bâti

2.12.1.1 Mode d'implantation

Les modes d'implantation du bâti dans les zones de bois habité sont en ordre ouvert (4 façades).

De manière générale, il importe que tout nouveau bâtiment soit implanté de sorte à participer à la cohérence de ce contexte existant, toute rupture devant être évitée.

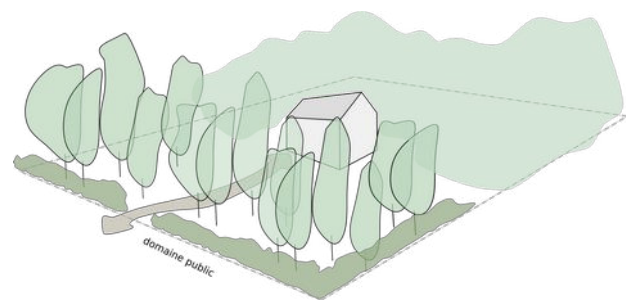


Pluris srl

Alignement

La zone de bois habité présente de manière systématique un recul important du bâti par rapport à l'alignement, (c'est-à-dire à la limite de propriété entre domaine public et domaine privé).

Les volumes construits sont implantés au cœur de la parcelle boisée.

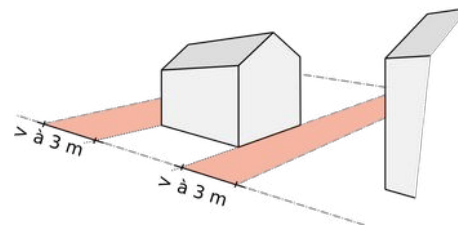


Pluris srl

Le recul engendré par ce mode d'implantation est planté d'arbres hautes tiges de manière généreuse, ainsi que bordé de haies. De la sorte, les volumes construits sont rendus peu perceptibles depuis le domaine public. De manière générale, toute nouvelle construction veille à respecter ce mode d'implantation.

Recul latéral

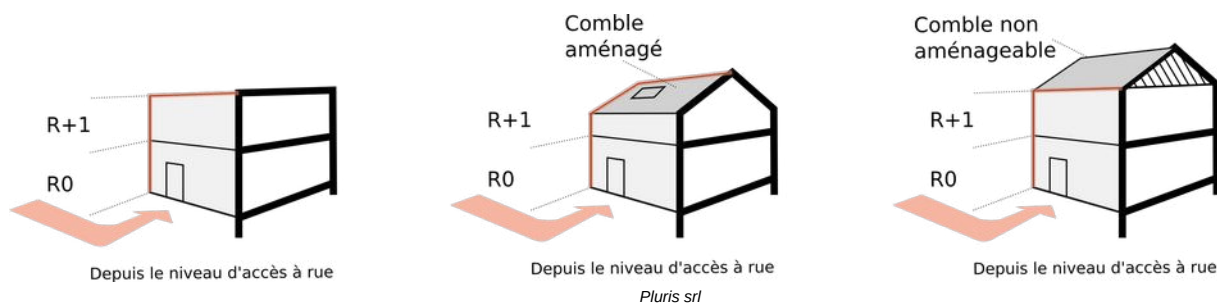
Étant donné la taille généreuse des parcelles caractérisant cette zone, les reculs latéraux¹⁹ sont de minimum 3 m de large.



Pluris srl

2.12.2 Gabarits

Concernant la zone des bois habités, la Structure territoriale prévoit des gabarits R+1. Le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.



¹⁹ Sous réserve du respect d'éventuelles prescriptions dans le cas de permis d'urbanisation ou de lotissement.

Les combles au-dessus d'un R+1 peuvent être aménageables dans le cas de transformations, ou de nouvelles constructions en veillant toutefois à faire la distinction entre un comble aménageable et un deuxième étage engagé dans la toiture.

2.12.3 Tonalités locales

En termes de tonalités et d'intégration paysagère, il est conseillé d'effectuer une proposition de matérialité sur base d'une étude du contexte local de la demande. Celle-ci, à une échelle plus fine liée à la nature de la demande, précisera les observations suivantes :

Contexte local observé	
Zone de bois habité	
<i>Façades</i>	<i>Rouge, rouge-brun, brun, brun-clair</i>
<i>Toitures</i>	<i>Rouge-brun, noir, gris, gris foncé</i>

2.12.4 Aménagement des abords

Se référer aux recommandations générales.

2.12.4.1 Plantations

Les plantations au sein des parcelles doivent contribuer au maintien et au développement du caractère boisé de la zone.

Afin de préserver le caractère du quartier formant un ensemble cohérent de type « bois habité », les bordures des parcelles y sont généreusement plantées de grands arbres en massifs (y compris à front de voirie). Les haies délimitant les parcelles sont très souvent accompagnées d'une rangée d'arbres haute tige. Le cœur des parcelles présentent également de nombreux arbres isolés ou groupés.

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée. À l'échelle des parcelles, une densité minimale de l'ordre de 1 arbre pour 100 m² est à observer.

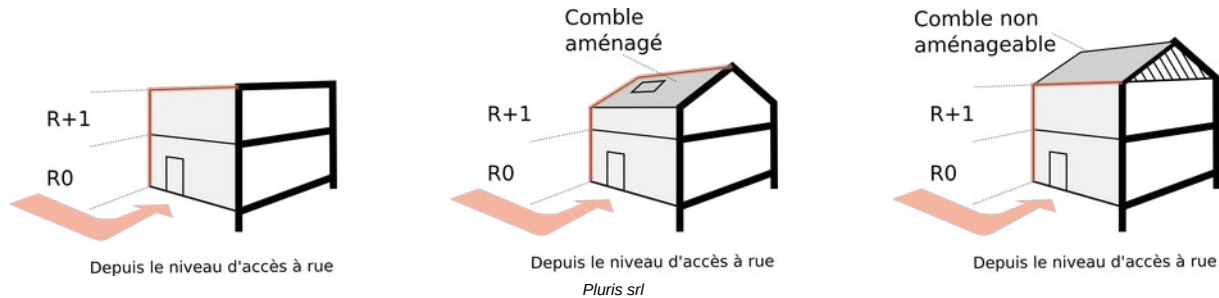
Les travaux d'abattage, de déboisement et de défrichement doivent être limités au maximal à la moitié de la superficie totale de la parcelle.

2.13 À propos de la zone d'espace résidentiel

2.13.1 Bâti

2.13.1.1 Gabarits

Concernant la zone des bois habités, la Structure territoriale prévoit des gabarits R+1. Le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.



Les combles au-dessus d'un R+1 peuvent être aménageables dans le cas de transformations, ou de nouvelles constructions en veillant toutefois à faire la distinction entre un comble aménageable et un deuxième étage engagé dans la toiture.

2.13.1.2 Tonalités locales

En termes de tonalités et d'intégration paysagère, il est conseillé d'effectuer une proposition de matérialité sur base d'une étude du contexte local de la demande.

2.13.2 Aménagement des abords

Se référer aux recommandations générales.

2.13.2.1 Plantations

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée. À l'échelle de la parcelle, une densité minimale d'un arbre pour 300m² est à observer.

2.14 Les spécificités du linéaire commercial

2.14.1 Rappel des recommandations issues de la Structure territoriale

Il convient de limiter l'implantation des activités commerciales aux zones avec surimpression du linéaire commercial. On en retrouve :

- Dans le noyau d'Embourg
- Dans le noyau de Vaux-sous-Chèvremont
- Dans le noyau de Chaudfontaine
- Dans le noyau de Beaufays
- Dans le centre du village de Ninane.

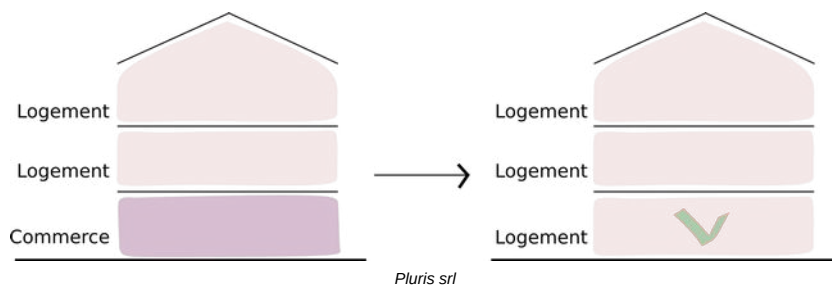
2.14.2 Cohabitation commerces/fonction résidentielle

De manière générale, toute activité autre que le logement doit présenter une compatibilité avec son contexte résidentiel (éviter toute nuisance incompatible liée à la nature intrinsèque de l'activité).

Dans le cas d'un nouveau bâtiment dédié à l'activité commerciale

Il convient de

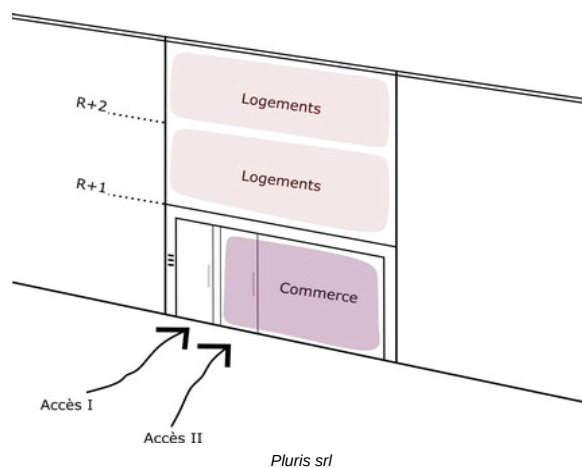
- Concevoir les espaces dédiés au commerce en incluant leur réversibilité en logement
- D'évaluer les possibilités de concevoir des programmes mixtes (commerces + logements), à l'échelle de la parcelle et/ou du bâtiment envisagé.



Dans le cas d'une activité commerciale s'implantant au rez-de-chaussée d'un bâtiment existant

L'emprise du commerce au rez-de-chaussée veille à assurer l'accessibilité aux étages, afin de permettre l'occupation résidentielle de ceux-ci. Le dispositif d'accès est géré de manière séparée pour que le(s) logement(s) bénéficie(nt) d'une entrée confortable et indépendante.

La nature de l'activité commerciale devra également être compatible avec la présence de logements au-dessus d'elle.



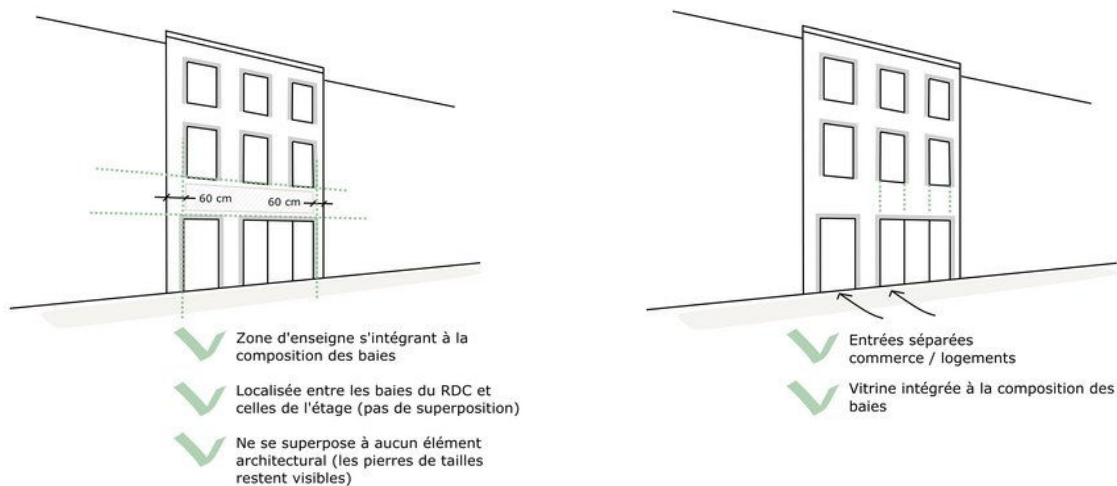
2.14.3 Devanture commerciale

De manière générale, il convient de veiller à ce que l'expression des devantures ne détériorent pas le paysage bâti et la cohérence urbaine (ou rurale pour Ninane) des rues à tendance commerciale.

2.14.3.1 Intégration

La devanture commerciale est conçue afin de s'intégrer à la composition architecturale de la façade :

- Elle ne masque pas les matériaux de façade
- Elle ne rompt pas la rythmique des baies et trumeaux
- Elle ne s'étend pas en verticalité sur 2 niveaux
- Elle ne s'étend pas en horizontalité sur 2 bâtiments : aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux (la lecture du parcellaire doit être conservée).



Pluris srl

Dans le cas d'un bâtiment accueillant plusieurs cellules commerciales différentes, toute façade vue depuis la rue fait l'objet d'une composition cohérente, dans laquelle l'expression de chaque cellule est intégrée et participe au tout. Il s'agit de :

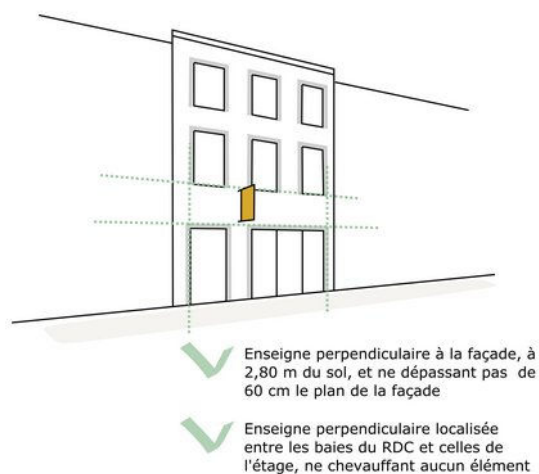
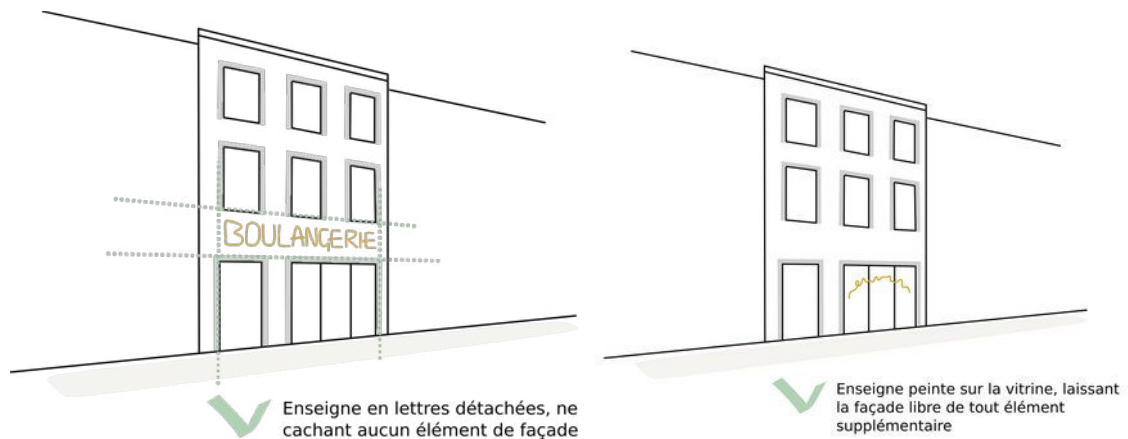
- Cohérence de matières et de tonalités
- Proportions des vides et des pleins
- Dispositifs d'entrée
- Dispositif d'enseigne
- Etc.

2.14.3.2 Dispositifs d'enseigne et de publicité

Tout dispositif d'enseigne ou de publicité s'implante sur le domaine privé exclusivement (aucun dispositif n'empiète sur le domaine public), et de préférence uniquement sur la façade, ou derrière la vitrine du commerce. Le design de l'enseigne ou de la publicité veille à s'intégrer à la façade et évite de cacher les éléments de celle-ci.

Plusieurs cas d'enseignes :

- L'enseigne peinte sur la vitrine
- L'enseigne apposée sur la façade, attention à :
 - Privilégier les lettres détachées plutôt que les panneaux pleins
 - La largeur totale de l'enseigne doit être inférieure à celle de la façade (- 60 cm de chaque côté par rapport à la largeur de la façade)
 - Une seule enseigne par activité commerciale ou établissement Horeca est apposée sur la façade du bâtiment.
- L'enseigne perpendiculaire à la façade, attention à :
 - Implanter l'enseigne à 2,8 m du sol, et à plus de 60 cm de la mitoyenneté, ou du pignon
 - Limiter sa largeur (dispositifs d'attache compris) à 60 cm perpendiculairement au plan de la façade
 - Sa hauteur n'entre pas en concurrence avec les baies du 1^{er} étage et leur seuil
 - Une seule enseigne par activité commerciale ou établissement Horeca est apposée perpendiculaire à la façade du bâtiment.



Pluris srl

L'éclairage de l'enseigne est :

- Discret (de teintes neutres) et justement dimensionné (ne provoque pas de nuisance au voisinage)
- Orienté vers le bas, et non vers le ciel, afin d'en minimiser les nuisances pour la biodiversité
- Il est recommandé d'envisager des systèmes d'éclairage avec gestion temporisée (interruption de l'éclairage durant la nuit).

2.14.4 Aménagement des parkings

Se rapporter aux généralités, point 2.2.4 « Stationnement ».

2.14.5 Inoccupation commerciale

En cas de cessation d'activité commerciale, il convient de :

- Retirer toute enseigne ou dispositif publicitaire témoignant de l'ancienne activité
- Assurer le maintien de l'état de la façade et de sa devanture le temps de l'inoccupation.