

Mesures de mise en œuvre des objectifs

1. Indications relatives au réseau viaire

Le réseau existant ne doit subir aucune modification.

2. Infrastructures et réseaux techniques, gestion des eaux :

2.1. Réseaux techniques

- ▶ Les réseaux techniques existent à front de l'avenue de l'Eglantine, les nouveaux lots sont totalement viabilisés

2.2. Gestion des eaux usées

- ▶ Le réseau d'assainissement a été étendu lors de la réalisation du lotissement.
- ▶ Chaque habitation sera raccordée à l'égout existant dans l'accotement avenue de Nivelles afin de ne pas devoir ouvrir le revêtement de l'avenue de l'Eglantine.

2.3. Gestion des eaux pluviales

- ▶ Chaque habitation devra disposer d'une citerne d'eau pluviale de 10 m³. Une installation permettant l'utilisation de l'eau pluviale sera prévue lors de la construction. Le trop plein est raccordé à un drain de dispersion.

3. Espaces publics et espaces verts :

3.1. Espaces publics

- ▶ Le projet ne prévoit pas de modification de l'espace public.

3.2. Espaces verts

- ▶ Une haie vive composée de plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement du site est prévue en limite des lots à front de l'avenue de Nivelles. Pour le lot 12, la haie est plantée à 50 cm de la limite. La hauteur est de 2 mètres maximum. Pour le lot 13, la haie existante est maintenue et éventuellement complétée.

4. Parcellaires et affectations

4.1. Affectation des zones

4.1.1 Zone de bâtisse des volumes principaux

- ▶ La zone de volume principal est définie au plan d'occupation projetée. L'implantation se fera en lien avec l'avenue de l'Eglantine, la façade principale sera parallèle à celle-ci.
- ▶ La zone des volumes principaux est destinée à la construction d'habitations unifamiliales. Toutefois, les activités de professions libérales sont admises à condition que leur surface n'excède pas 25 % de la surface habitable et que le projet incorpore un nombre de places de parking suffisant dans le cadre de l'activité souhaitée.
- ▶ Les garages doivent être incorporé dans la zone de volume principal.
- ▶ Les surfaces non bâties de cette zone sont aménagées suivant les mêmes dispositions que la zone de cour et jardins.
- ▶ Cette zone accueille également les terrasses.

4.2.2 Zone de volume secondaire

- ▶ Cette zone s'étend à l'arrière du volume principal; elle a une profondeur de 3 mètres. Elle est destinée à la construction de volumes d'un seul niveau.

4.2.3. Zone de recul

- ▶ La zone de recul est comprise entre le domaine public (avenue de l'Eglantine) et le volume principal. Cette zone doit accueillir au minimum deux emplacements de stationnement non couverts. Ces emplacements seront accessibles depuis l'avenue de l'Eglantine exclusivement. Les accès piétons se feront également via cette voie.

4.2.4 Zone de cour et jardin (ZCJ)

- ▶ La zone de cour et jardin couvre le solde de la parcelle. Cette zone est aménagée en jardin d'agrément et/ou potager.

5. Implantation et hauteur des constructions :

5.1. Implantation des volumes principaux

- ▶ Le volume principal est réalisé dans la zone de bâtisse.

- ▶ Un front bâti est imposé et figure au plan d'occupation projeté.
- ▶ Dans la zone du volume principal, un volume secondaire peut être adossé à un volume principal. L'ensemble doit respecter le périmètre de la zone du volume principal du plan.

5.2. Implantation des volumes secondaires

- ▶ Les volumes secondaires sont réalisés dans le rectangle capable du volume principal.

5.3. Implantation des garages

- ▶ Les garages se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie qu'ils soient situés dans la zone du volume principal.

5.4. Volumétries et toitures

- ▶ Le volume principal aura un gabarit de R+1 engagé ou non dans la toiture. La hauteur sous gouttière sera comprise entre 4,00 et 6,00m.
- ▶ Les volumes secondaires auront un gabarit de R+T. La hauteur sous gouttière sera comprise entre 2,50 et 3,50m.
- ▶ Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente d'un ou de deux versants. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni éléments saillant détruisant la volumétrie principale.
- ▶ Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.” La pente des versants de toiture sera comprise entre 40 e 45 degrés.

8. Structure écologique en ce compris les plantations :

8.1. Structure écologique

- ▶ Les habitations sont implantées de façon à profiter d'une bonne orientation, avec Sud arrière ou Sud-Est, Sud-Ouest arrière.
- ▶ Cette bonne orientation couplée aux normes PEB actuelles rendront les habitations économes en énergie.

8.2. Espaces verts et plantations

- ▶ Chaque parcelle ne doit pas nécessairement être clôturée sur sa façade à rue, ni sur toute sa profondeur. Un aménagement paysagé réalisé en commun pourrait créer des zones d'intimité entre les constructions et les jardins, sans créer des barrières végétales.
- ▶ La clôture entre deux lots est obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.
- ▶ Les haies sont toujours constituées d'espèces indigènes. Les espèces les plus courantes sont les suivantes : Aubépine à deux styles (*Crataegus laevigata*), Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*), Charme commun (*Carpinus betulus*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Houx (*Ilex aquifolium*), Noisetier (*Corylus avellana*), If (*Taxus baccata*) et Troëne (*Ligustum*). L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution de haies.
- ▶ La haie vive peut être doublée d'un treillis plastifié de teinte verte supporté par des piquets métalliques, galvanisés ou en bois traité. Ce treillis est installé côté intérieur des parcelles. Les piquets en bois traité sont également admis. Hauteur de la clôture métallique : 1,20 m au maximum.