

**B@1 Sports & Leisure (Belgium) sa**  
**Chaussée de Boondael 339**  
**B-1050 Bruxelles**  
N° d'entreprise : 0475.987.611

**Permis de lotir avec création d'une voie de communication**

NOVA : 02/LPFD/1939444

**Terrain sis**  
**Avenue du Grand-Forestier**  
**et**  
**Drève Joseph Vanderborght**

**Communes de**  
**Auderghem**  
**et de**  
**Watermael-Boitsfort**

**PRESCRIPTIONS LITTÉRALES**

|    | Date       | Modification                        |   | Date | Modification |
|----|------------|-------------------------------------|---|------|--------------|
| A6 | 06/03/2024 |                                     | G |      |              |
| B2 | 09/04/2025 | CoBAT art 177/1 Document de travail | H |      |              |
| C3 | 05/06/2025 | CoBAT art. 177/1                    | I |      |              |
| D  |            |                                     | J |      |              |
| E  |            |                                     | K |      |              |
| F  |            |                                     | L |      |              |

# **TABLE DES MATIÈRES**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. DENSITÉ LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE .....</b> | <b>2</b>  |
| <b>2. PRESCRIPTIONS .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....  | 3         |
| 2.1.1. <u>GENERALITES .....</u>  | <u>3</u>  |
| 2.1.2. <u>REGLEMENT D'URBANISME .....</u>  | <u>4</u>  |
| 2.1.3. <u>RAPPORT P/S .....</u>  | <u>4</u>  |
| 2.1.4. <u>PUBLICITE ET ENSEIGNES .....</u>   | <u>5</u>  |
| 2.1.5. <u>ANTENNES .....</u>   | <u>5</u>  |
| 2.1.6. <u>EMPLACEMENTS DE PARCAGE POUR VEHICULES A MOTEUR .....</u>  | <u>5</u>  |
| 2.1.7. <u>GESTION DES EAUX .....</u>   | <u>6</u>  |
| 2.1.8. <u>CABINES HAUTE TENSION ET DE DETENTE-GAZ .....</u>  | <u>6</u>  |
| 2.1.9. <u>LOTS A A D : EMBLACEMENT DES POUBELLES ET DES LOCAUX DE SERVICE .....</u>                            | <u>7</u>  |
| 2.1.10. <u>TRAITEMENT DES LIMITES .....</u>  | <u>7</u>  |
| 2.1.11. <u>LES PLANTATIONS ET LEUR GESTION .....</u>   | <u>8</u>  |
| 2.1.12. <u>ACCUEIL DE LA FAUNE .....</u>   | <u>9</u>  |
| 2.1.13. <u>DIFFERENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS .....</u>   | <u>9</u>  |
| 2.1.14. <u>PHASAGE .....</u>   | <u>9</u>  |
| 2.1.15. <u>CHARGES D'URBANISME .....</u>   | <u>10</u> |
| 2.1.16. <u>DIVERS .....</u>  | <u>10</u> |
| 2.1.17. <u>ACOUSTIQUE .....</u>  | <u>12</u> |
| 2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....  | 13        |
| 2.2.1. <u>LOTS A BATIR A A D .....</u>   | <u>13</u> |
| 2.2.2. <u>LOT E : ZONE DE TRANSITION ET ZONE DE COULOIR ECOLOGIQUE .....</u>                                   | <u>17</u> |
| 2.2.3. <u>LOT F : EDICULE TECHNIQUE .....</u>  | <u>18</u> |
| 2.2.4. <u>LOT G : AMENAGEMENT PARTICULIER .....</u>  | <u>19</u> |
| 2.2.5. <u>LOT H : ZONE TAMPON .....</u>  | <u>19</u> |
| 2.2.6. <u>VOIE DE COMMUNICATION .....</u>  | <u>19</u> |
| <b>3. TABLEAU DES SUPERFICIES MAXIMALES PAR LOT .....</b>  | <b>21</b> |

# 1. DENSITÉ LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR          |                       | 29.821 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE DE LA VOIE DE COMMUNICATION                                |                       | 1.799 m <sup>2</sup>  |
| SUPERFICIE DES LOTS A, B, C et D (immeubles à appartements)           |                       | 9.011 m <sup>2</sup>  |
| SUPERFICIE DES LOTS E ET H (espace vert privé)                        |                       | 18.389 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIES DES LOTS F ET G   |                       | 622 m <sup>2</sup>    |
| NOMBRE DE LOTS  |                       | 8                     |
| NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS   | a                     | 51                    |
| EMPRISE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS                                    | c                     | 3.340 m <sup>2</sup>  |
| SUPERFICIE DE PLANCHERS MAXIMALE HORS SOL (totalement ou parcellaire) | d                     | 10.638 m <sup>2</sup> |
| DENSITE DE LOGEMENT PAR HA BRUTE MAXIMALE                             | $g=a/s$               | 17 log/ha             |
| SUPERFICIE DE TERRAIN PAR LOGEMENT                                    |                       | 584 m <sup>2</sup>    |
| COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL MAXIMAL BRUT                          | $h=c/s$               | 11,2%                 |
| RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL BRUT                                     | $i= d/s$              | 0,36                  |
| UTILISATION DU SOL  |                       |                       |
| Zone de bâtisse et zone de bâtisse en retrait                         | 5.676 m <sup>2</sup>  | soit 19,0%            |
| Zone de cours et jardins  | 3.345 m <sup>2</sup>  | soit 11,2%            |
| Zone de couloir écologique  | 7.152 m <sup>2</sup>  | soit 24,0%            |
| Zone tampon   | 4.462 m <sup>2</sup>  | soit 15,0%            |
| Zone de transition  | 7.387 m <sup>2</sup>  | soit 24,8%            |
| Voie de communication   | 1.799 m <sup>2</sup>  | soit 6,0%             |
| TOTAL   | 29.821 m <sup>2</sup> | soit 100%             |

## 2. PRESCRIPTIONS

### 2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 2.1.1. Généralités

Le présent cahier des prescriptions littérales fait partie d'un ensemble de plans et de documents écrits qui définit :

- les mesures arrêtées pour le lotissement du terrain,
- les règles d'aménagement de ses différentes zones.

La liste complète de ces documents se trouve ci-dessous. Les prescriptions littérales complètent plus particulièrement le « Plan de lotissement (plan de la situation projetée) ». Ces deux documents ont valeur réglementaire contrairement aux documents illustratifs qui n'ont qu'une valeur indicative. Il en est également de même pour les éléments figuratifs reproduits sur le « Plan de lotissement » tels que les plantations, les bassins ou les noues d'infiltration.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de lotissement car non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions des prescriptions graphiques (hors documents illustratifs) et les prescriptions littérales se complètent mutuellement. Les prescriptions littérales l'emportent sur les prescriptions graphiques.

#### DOCUMENTS ECRITS

|   |  |            |
|---|--|------------|
| A | Formulaire de demande de permis de Lotir                                       | 05-06-2025 |
| B | Note explicative et note paysagère   | 05-06-2025 |
| C | Photos significatives  | 05-06-2025 |
| D | Titre de propriété 21-12-2023 , 10-01-2024 et                                  | 14-02-2024 |
| E | Formulaire de demande d'avis SIAMU et 4 annexes                                | 05-06-2025 |
| F | Cahier des prescriptions littérales  | 05-06-2025 |
| G | Rapport d'incidences comprenant l'évaluation appropriée<br>« Natura 2000 »     | 05-06-2025 |
| H | Note explicative de la voirie et note d'intention hydraulique (+ 4<br>annexes) | 05-06-2025 |

#### DOCUMENTS GRAPHIQUE

|      |  |            |
|------|--|------------|
| 1/11 | Plan de localisation et de situation existante de fait | 22-02-2024 |
| 2/11 | Plan de situation existante de droit                   | 22-02-2024 |
| 3/11 | Plan de situation existante - annexe réseau            | 22-02-2024 |
| 4/9  | Plan de lotissement                                    | 05-06-2025 |
| 5/9  | Coupes significatives                                  | 05-06-2025 |

#### DOCUMENTS GRAPHIQUES AYANT VALEUR DE PERMIS D'URBANISME

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 6/9 | Projet de voirie - Plan de voirie           | 05-06-2025 |
| 7/9 | Projet de voirie - Profils en long          | 05-06-2025 |
| 8/9 | Projet de voirie - Profils en travers Axe A | 05-06-2025 |

|     |                  |            |
|-----|------------------|------------|
| 9/9 | Plan d'abattages | 05-06-2025 |
|-----|------------------|------------|

## DOCUMENTS GRAPHIQUES AYANT PARTIELLEMENT VALEUR DE PERMIS D'URBANISME

|   |            |
|---|------------|
| Plans de synthèse A3 (plans 1/11 à 3/11 et 4/9 à 9/9) | 05-06-2025 |
|---|------------|

## DOCUMENTS ILLUSTRATIFS AYANT VALEUR INDICATIVE

|   |  |            |
|---|--|------------|
| Documents illustratifs (quatre documents format A3) : |  |            |
| - Plan paysager                                       |  | 05-06-2025 |
| - Plan des abattages                                  |  | 05-06-2025 |
| - Elévation de principe sur la zone piéton - vélo     |  | 05-06-2025 |
| - Gestion des aménagements paysagers                  |  | 05-06-2025 |

Les « Dispositions générales » sont applicables à l'ensemble des lots ainsi qu'à la voie de communication, pour autant qu'elles ne soient pas contradictoires avec les dispositions particulières se rapportant aux différents lots du permis de lotir auquel cas, ces dernières sont d'application.

Tous les termes utilisés dans les prescriptions littérales sont à comprendre au sens des définitions reprises dans les glossaires du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ou du règlement régional d'urbanisme (RRU) en vigueur au jour de la délivrance du présent permis de lotir ou à défaut selon le sens commun donné à ces termes.

### 2.1.2. Règlement d'urbanisme

Les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance d'un permis d'urbanisme situé dans le périmètre du présent permis de lotir sont d'application pour les matières non traitées par ses prescriptions graphiques ou littérales. Dans le cas contraire, les prescriptions du présent permis de lotir l'emportent.

### 2.1.3. Rapport P/S

#### Superficie de plancher<sup>1</sup> :

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Pour le calcul du P/S, les définitions suivantes sont appliquées :

P : superficie de plancher de tous les niveaux hors-sols, totalement ou partiellement.

S : superficie du lot ou de la zone de bâtisse ou du terrain objet de la demande de permis de lotir pour le P/S de l'ensemble du lotissement.

Le chapitre 3 des présentes prescriptions reprend les données de base par lot.

Dans les présentes prescriptions, le nombre de niveaux s'entend hors-sol et rez-de-chaussée compris.

<sup>1</sup> Définition de la « Superficie de plancher » du glossaire du PRAS (A.G. 03/05/2001).

#### **2.1.4. Publicité et enseignes**

A l'exception des panneaux immobiliers et des panneaux de chantier, tout dispositif publicitaire quelconque est interdit dans les limites du présent permis de lotir.

##### Enseignes et publicités associées à l'enseigne

Selon les dispositions en vigueur du règlement régional d'urbanisme (RRU) et/ou du règlement communal d'urbanisme (RCU).

#### **2.1.5. Antennes**

Les éventuelles antennes réceptrices (notamment les antennes réceptrices paraboliques) se conforment strictement au règlement régional d'urbanisme (RRU) et du règlement communal d'urbanisme (RCU) en vigueur.

#### **2.1.6. Emplacements de parcage pour véhicules à moteur**

##### 2.1.6.1 Localisation

Les emplacements de parcage nécessaires aux différents immeubles de logements sont couverts et sont localisés dans les parties enterrées, totalement ou partiellement, des constructions.

Les emplacements de parcage à l'air libre ne sont pas autorisés.

##### 2.1.6.2 Quantité

Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir, hors emplacements pour visiteurs, est :

- au minimum : 1,25 emplacement de parcage par logement ;
- au maximum : 1,5 emplacement par logement

Le nombre maximal d'emplacements de parcage couverts est repris au tableau du chapitre 3.

Pour les bureaux et les professions libérales médicales et paramédicales (équipements d'intérêt collectif), le nombre d'emplacements de parcage maximal est d'un emplacement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher sans préjudice du nombre maximal d'emplacements de parcage couverts repris au tableau du chapitre 3.

Le nombre d'emplacements déterminé par le présent article est arrondi à l'unité supérieure.

##### 2.1.6.3 Accès aux emplacements de parcage

L'accès à l'ensemble des emplacements de parcage se trouve sur le lot D à l'extrémité de la voie de communication (Zone V). L'accès aux emplacements de parcage des lots A, B et C se fait par des passages en sous-sol entre les lots et les bâtiments. Les passages en sous-sol ont une superficie aussi réduite que possible

### **2.1.7. Gestion des eaux**

#### **2.1.7.1 Réseau d'égout (eaux usées) dans la nouvelle voie de communication à créer.**

Un réseau récolte exclusivement les eaux usées ; une part d'eau de ruissellement est cependant admise dans le réseau d'eau grise/noir, en quantité nécessaire et suffisante aux fins de réaliser un effet de « chasse ».

#### **2.1.7.2 Dispositifs de rétention et d'infiltration**

Le site comprend un ou des dispositifs de rétention et d'infiltration dimensionné(s) pour absorber une pluie centennale sans rejet à l'égout public. Ils retiennent au moins 50 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

L'eau de ruissellement des lots A à D est infiltrée dans chacun de ces lots. Un trop-plein peut mener l'eau vers les bassins ou noues à l'air libre, stockant et infiltrant, de la zone de transition.

Les eaux pluviales de la voie de communication (cf. plans « Projet de voirie ») sont menées dans des dispositifs infiltrants situés sous la voie de communication.

Les dispositifs d'infiltration peuvent être munis d'un trop-plein. Pour autant que les autorisations ad hoc puissent être obtenues, le trop-plein est dirigé vers le réseau de surface (Woluwe, étang du parc Ten Reuken) ; à défaut, le trop-plein est réalisé vers l'égout public de l'avenue du Grand Forestier

La forme et la position des bassins ou noues tels que dessinés sur les plans du présent permis de lotir peuvent faire d'objet d'adaptation en raison d'impératifs techniques sans pour autant hypothéquer leur fonction d'infiltration d'une pluie centennale.

#### **2.1.7.3 Citerne à usage domestique (arrosage jardin, nettoyage...)**

Chaque lot bâti comprend un dispositif de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux.

Sans préjudice de l'application d'autres réglementations ou imposition, la capacité minimale de ce dispositif est de 10.000 litres par lot.

#### **2.1.7.4 Divers**

Les prescriptions 2.1.7.1 à 2.1.7.2. s'entendent sous réserve de tests d'infiltration validant leur faisabilité technique. Toute autre technique que celle décrite dans les prescriptions 2.1.7.1 à 2.1.7.3. peut également être utilisée pour autant qu'elle atteigne les mêmes objectifs (gestion durable des eaux) et qu'elle soit au moins aussi performante. Les choix des techniques utilisées sont systématiquement repris dans les demandes de certificat ou de permis d'urbanisme.

### **2.1.8. Cabines haute tension et de détente-gaz**

Les cabines haute tension et de détente gaz sont implantées dans le lot F et/ou dans les bâtiments à ériger sur les lots A à D.

### **2.1.9. Lots A à D : emplacement des poubelles et des locaux de service**

Les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants et au matériel d'entretien sont intégrés au bâti de chacun des lots y compris éventuellement le lot F.

La collecte des déchets de différentes fractions peut se faire en conteneurs enterrés. Le dispositif est sécurisé de manière à limiter son utilisation aux habitants du lotissement ; les éventuels conteneurs pour le verre sont également enterrés. Dans ce cas, les bâtiments peuvent donc ne pas comporter de local permettant d'entreposer les déchets.

### **2.1.10. Traitement des limites**

#### **2.1.10.1 Clôture des zones tampon, de couloir écologique et de transition.**

La clôture de ces zones en contact avec les zones de cours et jardins est constituée de clôtures à mailles métalliques. Elles doivent permettre le passage de la petite faune terrestre en étant surélevées d'au moins 10cm ou de proposer un passage d'environ 10cmx20cm tous les 20m. Ces clôtures sont complétées par un système de renfort de la biodiversité constitué d'obstacles physiques visant à empêcher l'accès aux zones protégées, Le personnel d'entretien doit toutefois pouvoir y accéder.

Ces dispositifs sont implantés dans la zone tampon ou de transition et composés soit :

- d'une haie mixte composée d'essences indigènes ;
- des haies sèches ou des troncs issus d'abattage d'arbres sur le site.

La clôture de ces zones en contact avec la voie de communication et le domaine public est constituée avec les seuls renforts de biodiversité (haies sèches, troncs d'arbres) éventuellement complété avec un muret. Le muret a une hauteur minimale de 20 cm et une hauteur maximale de 50 cm par rapport au niveau de la voirie. Exceptionnellement, la hauteur ainsi prévue peut dépasser 50 cm dans la mesure où la pente de la voirie l'exige sans dépasser 1,2 mètre par rapport à la voirie. La clôture existante le long de l'avenue du Grand Forestier peut subsister.

Les zones de couloir écologique et de transition ne sont pas clôturées entre-elles.

La zone de couloir écologique peut ne pas être clôturée avec une zone de même nature hors lotissement.

#### **2.1.10.2 Concernant les lots A, B, C et D sauf les clôtures avec les propriétés riveraines du présent lotissement :**

La présente prescription s'applique sans préjudice à la prescription 2.1.10.1.

Les clôtures situées à l'alignement avec la voie de communication sont constituées d'un muret en pierres naturelles non jointoyées et d'une grille située à l'arrière direct de ce muret (hauteur maximale de 160 cm par rapport à la voirie), doublée d'une haie vive ou d'un massif de végétation. Le muret a une hauteur minimale de 20 cm et une hauteur maximale de 50 cm par rapport au niveau de la voirie. Exceptionnellement, la hauteur ainsi prévue peut dépasser 50 cm dans la mesure où la pente de la voirie l'exige sans dépasser 1,2 mètre par rapport à la voirie.

Les autres limites sont constituées de haies vives ou de massifs de végétation complétées par des haies de bois sec; les haies peuvent être situées sur les limites de jardins privés au sein d'un lot.

En règle générale :

- Les haies et les massifs de végétation peuvent être doublés ou comporter une clôture de treillis en fil de fer. Elle permet le passage de petits animaux à son pied tel que décrit au point 2.1.10.1. Sa hauteur ne dépasse pas celle de la haie ou du massif sans dépasser 1 mètre.
- La hauteur des haies et les massifs ne dépasse pas 1,6 mètre.



2.1.10.3 Clôtures avec les propriétés riveraines du présent lotissement : conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu. Toutefois, moyennant accord avec les propriétaires ou ayant droit voisins, les clôtures sont constituées de haies vives ou de massifs de végétation répondant aux caractéristiques décrites à l'article 2.1.10.1.

#### 2.1.10.4 Divers

Deux lots voisins peuvent ne pas être clôturés entre eux (totalement ou partiellement) moyennant l'accord préalable de leurs propriétaires ou des assemblées générales des copropriétés concernées.

Les clôtures entre lots ne doivent pas expressément être positionnées sur les limites de lots.

En cas de talus, les clôtures peuvent être posées en tête de talus.

### 2.1.11. Les plantations et leur gestion

#### Arbres et leur protection :

L'implantation des constructions au sein des zones de bâtisse est étudiée afin de ne pas mettre à mal la survie des arbres à haute tige présents à proximité. Une distance au moins égale à la couronne plus 2 mètres est garantie afin de ne pas endommager le système racinaire des arbres qui sont conservés.

Les mesures de protection nécessaires à la conservation des arbres sont détaillées dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme.

#### Espèces :

Les plantes invasives et/ou envahissantes qui sont reprises à l'annexe 4 de l'ordonnance relative à la protection de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012 et/ou répertoriée par le Belgian Forum on Invasive Species ne sont pas autorisées. La liste de ces plantes est actualisée en fonction de l'évolution réglementaire en la matière. Les plantes invasives et/ou envahissantes existantes sont éradiquées : un expert écologue supervise l'éradication, rapporte le suivi de celle-ci et atteste de sa bonne exécution.

Chaque lot et chaque zone comprennent une grande diversité d'espèces indigènes adaptées aux conditions locales et préférentiellement mellifères et fructifères.

Chaque lot et chaque zone comprennent des arbres-hôtes pour favoriser la présence du lucane cerf-volant, du grands mars, du thècle de l'orme et du hanneton commun.

Les espèces utilisées pour l'aménagement des zones tampon, de transition et de couloir écologique sont uniquement indigènes.

Les espèces utilisées pour l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de bâtisse en retrait peuvent être horticoles à raison d'un maximum de 20%.

Dans toutes les zones autres que les zones de cours et jardins, les espèces non indigènes sont progressivement remplacées par des espèces indigènes.

Les espèces indigènes à utiliser sont reprises dans une liste éditée par Bruxelles-Environnement. Cette liste est susceptible d'évolution. La plantation d'espèces conservatoires d'arbres fruitiers est autorisée.

#### Gestion :

Dans les zones de cours et jardins, les zones de bâtisse en retrait, ainsi que dans les zones non bâties des zones de bâtisse, la tonte est autorisée. Au moins une partie de ces zones est fauchée.

Les zones de fauchage sont établies en contact avec la zone tampon ou la zone de transition sur une largeur minimale de deux mètres. Les arbres font l'objet d'une taille douce afin de préserver leur silhouette naturelle et de garantir un développement optimal. Ces travaux sont effectués par une personne/entreprise spécialisée. La taille des arbustes et des haies intervient à la sortie de l'hiver.

La zone de transition est gérée en prairie de fauche.

Les prairies de fauche sont ensemencées avec des semences d'origine certifiées locales. Ces mélanges sont constitués d'espèces adaptées à des sols sableux à drainage favorable. On recourt à des espèces favorables au tristan.

Le fauchage est réalisé suivant les modalités suivantes :

- Appliquer une gestion de fauche bisannuelle (juillet et septembre/octobre) avec exportation du produit de fauche (après maintien sur place pendant un minimum de 8 jours afin de permettre aux graines de tomber).
- Appliquer une fauche centrifuge (du centre du lotissement vers la périphérie).
- Maintenir des zones non fauchées.
- Éliminer les rejets arbustifs sauf en lisière de la zone de couloir écologique.
- Pratiquer une hauteur de fauche supérieure à 10 cm.
- Appliquer une fauche différenciée pour promouvoir différents faciès (herbes hautes, zones gazonnantes).

Les zones tampon, de transition et de couloir écologique font l'objet d'une gestion commune afin de garantir une continuité cohérente et harmonieuse de l'aménagement de ces zones. Le port naturel des arbustes sera préservé.

#### **2.1.12. Accueil de la faune**

Au niveau de la zone de transition, sont mis en place des aménagements favorables à la présence des hyménoptères (guêpes, bourdons).

L'aménagement a les caractéristiques suivantes :

- il développe le potentiel du site vis-à-vis des abeilles sauvages (sol sableux et dénivélé peuvent être utilisés pour ce groupe) ;
- il comprend des buttes ou monticules de terres avec versants bien exposés au sud ;
- il comprend des tas de pierres au sol/créer des murets en pierres sèches ;
- il comprend des nichoirs favorables aux oiseaux cavernicoles (mésanges, rouge-queue à front blanc, sitelle torchepot, gobe-mouche noir).
- il comprend des gîtes d'été pour les chauves-souris sur les façades des bâtiments (pipistrelles, ...) et sur des arbres des zones de couloir écologique, de transition et tampons.

Pour tout type de gîte, le dispositif est placé à l'abri du vent et des intempéries. Son positionnement doit être en adéquation avec l'espèce visée.

#### **2.1.13. Différences de niveaux entre lots**

Les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par :

- des murs de soutènement de finition soignée ;
- des modelés de sols aux pentes douces.

#### **2.1.14. Phasage**

Sans objet

### **2.1.15. Charges d'urbanisme**

La délivrance des permis d'urbanisme dans le périmètre du présent permis de lotir est soumise à l'imposition de charges d'urbanisme fixées sur base des principes généraux applicables en la matière et des dispositions légales et réglementations en vigueur à ce moment.

Lesdites charges d'urbanisme seront prioritairement affectées au réaménagement éventuel des voiries communales de la drève Joseph Vanderborght et de l'avenue du Grand Forestier, à la réalisation des aménagements et plantations réalisés dans la zone de transition, la zone de couloir écologique et la zone tampon prévues au présent permis de lotir ainsi qu'à la mise en œuvre des diverses recommandations résultant de l'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 telles que reprises dans les présentes prescriptions.

### **2.1.16. Divers**

#### **Perturbation chimique du milieu :**

L'entretien des espaces verts est réalisé avec des produits écologiques et des moyens mécaniques de lutte biologique. Les produits phytosanitaires (herbicides, pesticides) et intrants chimiques (engrais, amendements) sont proscrits.

#### **Gestion des déchets de jardins :**

Aucun dépôt sauvage n'est autorisé dans quelques zones que ce soit. Il est interdit de déposer les résidus de tonte et de fauche dans les zones tampons, de transition et de couloir écologique. Les résidus de tonte sont soit mis au compost, soit évacués. Les résidus de fauchage sont évacués après une période d'égrainage sur place (prescription 2.1.11 – gestion).

L'éventuel compostage est organisé et géré pour limiter ses impacts : emplacements et emprises clairement définis. Les compostages accueillant des déchets organiques alimentaires appropriés sont implantés en zone de cours et jardins. Les déchets ménagers non appropriés au compost ne peuvent y être déposés..

Les déchets ligneux sont :

- soit laissés en fagots sur place soit utilisés pour regarnir les haies sèches.
- soit broyés pour compostage ou paillage de plantations.

Les arbres morts sont laissés sur place en zone tampon, en zone de transition et en zone de couloir écologique. Les arbres morts dans une autre zone sont déplacés en zone tampon, en zone de transition ou en zone de couloir écologique. Le volume de bois mort est au minimum de 5% du volume total sur pied. Au-delà, le bois mort est évacué ou broyé pour compostage ou paillage de plantations.

#### **Perturbation par le bruit et la lumière (lots et abords) :**

Les installations techniques des constructions sont établies de manière à minimiser les nuisances sonores : le seuil maximum est fixé à 90 db.

Les chantiers de construction de gros œuvre et travaux extérieurs s'inscrivent dans les horaires suivants :

- pas avant le levé du soleil.
- se termine une heure avant le coucher du soleil.

Les chantiers ne sont pas éclairés la nuit. Les éventuels projecteurs sont dirigés vers le bas.

Les façades ne comportent que des éclairages directionnels vers le bas. L'éclairage des chemins d'accès est réalisé grâce à un balisage à lampe LED toujours orienté vers le sol.

Les lampes utilisées pour les éclairages extérieurs sont les moins puissantes possibles et sont équipées de lampe LED de couleur ambre à rouge sans UV (<2.200 K) ou de sources lumineuses en adéquation avec les connaissances éthologiques les plus actuelles. Les lampes extérieures sont à détecteur de mouvement ou équivalent et placées le plus bas possible. Leurs faisceaux sont dirigés vers le bas.

Les façades ou les menuiseries extérieures faisant face à la zone de transition ou à la zone tampon sont munies de dispositifs occultants.

Les zones tampon, de couloir écologique et de transition ne comportent aucun éclairage. L'éclairage de ces zones ou vers ces zones est interdit.

Lors de la conception des immeubles à appartements, il est préférable de privilégier l'implantation des chambres du côté des zones boisées, ce qui permettra d'engendrer moins de nuisances en période nocturne.

Pour la zone d'espaces publics, les dispositifs d'éclairage sont disposés :

- soit du côté sud de la voirie avec un faisceau ne se dirigeant pas vers la zone de couloir écologique.
- soit du côté nord de la voirie pour autant qu'une étude de lumière mette en évidence l'absence d'impact sur la zone de couloir écologique et tenant compte des armatures prévues.

#### Bâtiments comme support de biodiversité :

Les bâtiments intègrent les éléments de biodiversité suivants :

- toitures verdurisées,
- supports de plantes grimpantes,
- abris à oiseaux, abris à chauve-souris, abris à insectes...

#### Autres mesures à prendre concernant le chantier :

Les zones tampon, de couloir écologique et de transition sont clôturées durant les chantiers de construction des immeubles à appartements et des voiries de manière à ce que le chantier ne s'y propage pas (dépôts, véhicules, personnel...). La présence de faune et flore à protéger est indiquée sur les clôtures par un balisage et par des panneaux explicatifs. Un expert écologue est chargé de :

- rédiger les panneaux explicatifs,
- identifier les zones sur place,
- vérifier l'installation des clôtures, des balises et des panneaux,
- attester par écrit que ces tâches ont été correctement réalisées.

L'emprise des chantiers est réduite au minimum en vue d'éviter la destruction d'habitats.

Les engins de chantier et le personnel accède au site par l'emprise de la zone de voirie.

Toutes les précautions sont prises pour éviter toute pollution du sol (pas de stockage de produits polluants sur place sur des zones non imperméables, engins de chantier bien entretenus, aucune réparation ou entretien des engins sur place, pas d'approvisionnement en carburant des engins mobiles sur place, établissements de bacs de rétentions, utilisation de dispositifs absorbant, stockage temporaire de déchets évitant toute pollution du sol, et des eaux souterraines ou de surface, recours à une entreprise agréée en cas d'accident).

En ce qui concerne les espèces invasives, toutes les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des espèces invasives et des espèces exotiques envahissantes.

Idéalement, les travaux induisant un dérangement sonore et/ou visuel se déroulent entre début août et fin février..

En zone de couloir écologique, en zone tampon et de la zone de transition, l'aménagement éventuel limite au strict minimum les zones remaniées.

Éviter la dispersion d'espèces invasives et envahissantes :

Les machines et engins de chantier sont nettoyés avant intervention sur le site. Ces nettoyages sont réalisés sur des aires de nettoyage dédiées permettant de maîtriser les eaux de ruissellement via des dispositifs de décantation, de traitement et de filtration.

En cas de travaux de remblaiement, les matériaux utilisés ne contiennent pas de fragments d'espèces végétales exotiques envahissantes ou invasives. L'origine des matériaux est connue et contrôlée.

Un suivi est réalisé durant les travaux afin de vérifier l'efficacité des mesures dont question ci-dessus et de permettre une intervention rapide en cas d'apparition d'une nouvelle population ou en cas d'extension d'une population existante.

Toutes les espèces exotiques observées sont détruites selon des modalités à convenir avec Bruxelles-Environnement.

Contrôle :

Avant le début du chantier, un expert écologue est désigné :

- pour suivre la bonne application des mesures prises durant le chantier au regard de la protection de la faune et de la flore ;
- pour produire un rapport en fin de chantier visant à attester de la bonne application de ces mesures.

**2.1.17. Acoustique**

Sont respectées les normes techniques relatives à l'acoustique, en vigueur lors de l'octroi d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme.

## **2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.2.1. Lots à bâtir A à D**

#### 2.2.1.1 Affectation

##### Affectation principale

Les lots sont affectés principalement au logement sous forme d'immeubles à appartements.

##### Affectations secondaires non accessoires<sup>2</sup>:

Hormis les cas de dispenses de permis d'urbanisme, seuls les lots C et D peuvent aussi comprendre des activités de professions libérales, y compris médicales ou paramédicales, ou d'entreprises de services intellectuels (bureaux ou équipements d'intérêt collectif) aux conditions énumérées ci-après :

- Limitées à 10% de la superficie de plancher de l'immeuble.
- Limitées à une superficie de plancher de 200 m<sup>2</sup> par lot.
- Situées par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage. Elles peuvent aussi s'implanter au niveau -1 si cela n'implique pas de suppression de superficie de plancher de logement.
- Les locaux affectés aux activités peuvent être transformés en logement et vice-versa dans la mesure où les prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et les dispositions reprises ci-dessous le permettent. La disposition des locaux devra permettre aisément ce type de changement d'affectation.
- Les activités sont compatibles avec le logement.
- Les locaux affectés aux activités comprennent un accès « piéton » séparé des zones d'accès sécurisées des logements (càd les « communs » où n'accèdent que les habitants de l'immeuble ainsi que leurs invités).

Les activités autorisées relèvent des affectations « bureau » et « équipement d'intérêt collectif » au sens du glossaire du PRAS en vigueur au jour de la délivrance du présent permis de lotir.

La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes cumulées avec les prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS)<sup>3</sup> :

1° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45 % de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

- a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
- b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;

2° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;

3° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public.

---

<sup>2</sup> Non-accessoire : affectation fonctionnant de manière indépendante, affectation qui n'est pas le complément d'un logement.

<sup>3</sup> Actuellement, la prescription générale 0.12.

### Équipements techniques

Dans certains cas, en fonction des besoins, la mise à disposition gratuite d'un local peut être exigée pour l'implantation de certains ouvrages techniques indispensables.

### Vélos

Sans préjudice du nombre d'emplacements pour vélos prévu dans la réglementation en vigueur, chaque lot comprend au moins 5 emplacements extérieurs facilement accessibles aux visiteurs à partir de la « Voie de communication ». Par lot, au moins deux de ces emplacements sont accessibles aux grands vélos (vélo cargo, long-tail,...). Les râteliers pour vélos normaux sont de type « U » inversés et espacés d'un mètre l'un de l'autre.

## 2.2.1.2 Implantation

Les constructions hors-sols, hors balcons, sont implantées librement dans les « Limites de zones de bâtisse » et dans les « Zones de bâtisse en retrait » indiquées au « Plan de lotissement ». Le taux d'emprise maximal par lot est repris au chapitre 3 des présentes prescriptions.

Les constructions en sous-sol sont implantées :

- Prioritairement et librement dans les « Limites de zones de bâtisse » et dans les « Zones de bâtisse en retrait » indiquées au « Plan de lotissement » ;
- Accessoirement dans les autres zones du lot considéré ; voir les prescriptions de ces zones (Voir également les prescriptions de la « Voie de communication » ainsi que celles du lot E).

L'emprise maximale par lot des constructions en sous-sol est reprise au chapitre 3 des présentes prescriptions.

Le solde des surfaces non construites hors-sol dans la « Zone de bâtisse » est aménagé selon le cas :

- d'après les prescriptions des « Zones de cours et jardins »,
- d'après les prescriptions des « Zones de bâtisse en retrait ».

Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse principale constructible hors-sol et en sous-sol.

## 2.2.1.3 Nombre maximal de logements, emprise maximale, rapport P/S maximal

Le tableau du chapitre 3 des présentes prescriptions reprend les données quantifiées à respecter dont notamment le nombre maximal de logements prévu, l'emprise maximale des constructions et le rapport plancher hors-sol/sol (P/S) maximal.

## 2.2.1.4 Dimensions des constructions

### Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux des constructions dans le lot est indiqué sur le « Plan de lotissement » dans les « Zones de bâtisse » sous la forme R+X+ER :

- R signifie rez-de-chaussée qui est le premier niveau où se trouvent des appartements.
- X représente un nombre d'étages. Le nombre minimal de niveaux est le nombre maximal moins deux localement, un nombre plus petit de niveaux peut être autorisé.
- ER signifie un ou plusieurs étages en retrait dont l'emprise ne dépasse pas 65% de l'emprise totale effective du bâtiment considéré.
- En plus du gabarit mentionné, le rez-de-chaussée bas (- 1) pourra être ponctuellement affecté aux destinations autorisées lorsque la forte déclivité du terrain le permet. Ces

superficies de plancher ne sont pas comprises dans les tableaux repris aux chapitres 1 et 3.

#### Hauteur des façades

Les hauteurs maximales des façades du volume maximal, hors dernier étage en retrait, sont mesurées à partir du niveau du « point de référence » propre à chaque lot et indiqué au « Plan de lotissement » :

|        |              |
|--------|--------------|
| R+1+ER | 7,30 mètres  |
| R+2+ER | 10,70 mètres |

Cette hauteur ne comprend pas les éventuels garde-corps à claire-voie en cas de toitures terrasses ni les murs acrotères.

L'étage en retrait a une hauteur maximale de 4,50 mètres mesurée au-dessus de la hauteur maximale des façades. Cette hauteur comprend les éventuels garde-corps, les éventuels cabanons d'ascenseurs, les éventuels équipements techniques ; ces derniers sont intégrés dans le volume.

Outre les équipements techniques, le dernier étage en retrait comprend au maximum un niveau habitable et éventuellement une mezzanine sur ce niveau, cette dernière ne pouvant accueillir que des zones accessoires aux pièces d'habitation afin d'éviter la création d'un appartement complémentaire.

La hauteur minimale des façades est de 3,5 mètres.

#### Divers – Saillies au-delà de la zone de bâtisse

Par rapport à la limite de la « zone de bâtisse », les saillies ouvertes sur la façade (balcons, auvent, marquises...) n'excèdent pas 2 mètres. Par rapport à la limite de la « zone de bâtisse en retrait », les saillies ouvertes sur la façade (balcons, auvent, marquises...) n'excèdent pas 2 mètres ; elles sont toutefois interdites en surplomb de la « voie de communisation ».

Les saillies fermées (bow-windows, oriels...) ne sont pas autorisées en dehors de la « zone de bâtisse » et en dehors de la « zone de bâtisse en retrait ».

### 2.2.1.5 Esthétique des constructions et matériaux

#### Aspect des façades

Les façades sont réalisées en matériaux de parement. Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

Toutes les façades d'un même bâtiment sont réalisées avec la même gamme de qualité de matériaux de parement sans que les matériaux soient nécessairement identiques d'une façade à l'autre.

#### Toitures

Les toitures sont plates. Hormis la toiture plate du dernier étage, les toitures plates peuvent accueillir des terrasses avec leurs garde-corps.

#### Matériaux

Les matériaux de parement autorisés pour les façades sont :

- la maçonnerie de briques de terre cuite apparentes,
- et/ou le bois d'aspect naturel, teinté ou peint,
- et/ou la pierre naturelle,
- et/ou le béton lisse ou structuré,
- et/ou le béton architectonique,



- et/ou les matériaux métalliques.

Sans préjudice de l'esthétique des lieux et nonobstant les listes de matériaux reprises ci-dessus, tout autre matériau à caractère durable et recyclable<sup>5</sup> est autorisable.

Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont :

- la maçonnerie de brique de terre cuite,
- les matériaux métalliques.

Les souches de cheminées sont intégrées à la maçonnerie.

Les toitures plates sont en matériaux adaptés à cette typologie. Les toitures plates non accessibles de plus de 50 m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures végétalisées de manière intensive avec un substrat d'une épaisseur de 30 cm au moins. Les toitures plates non accessibles de moins de 50 m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures végétalisées au moins extensives. Les toitures végétalisées ont les caractéristiques suivantes :

- les plantes indigènes sont privilégiées,
- les végétaux supportent la sécheresse (afin de limiter l'apport d'eau en période de sécheresse),
- l'usage de produits chimiques est interdit (entretien, engrais...).

Les garde-corps sont métalliques, le verre étant interdit.

En ce qui concerne le bois : les essences européennes sont préférées mais les essences exotiques sont autorisées pour autant qu'elles disposent d'une certification FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Pan European Forest Certification) ou au moins équivalente.

Dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable seront privilégiés. Les divers matériaux permettent l'intégration de supports de biodiversité dans les façades.

#### 2.2.1.6 Zones de cours et jardins

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément. Elles sont constituées :

- de jardins à l'usage privatif situés prioritairement au pied des immeubles,
- et/ou de jardins semi-privatifs accessibles aux habitants du lot,
- et/ou de zones à l'accès plus restreint et/ou à fonction plus écologique.

Ces zones sont consacrées à l'aménagement en pleine terre de surfaces principalement engazonnées et/ou plantées. Y sont autorisées des terrasses de superficie restreinte ainsi que les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les cheminements piétons, les bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration. Elles sont régulièrement entretenues.

Elles peuvent également accueillir des constructions enterrées et notamment les accès souterrains entre les différents lots. Les constructions en sous-sol sont soit recouvertes d'une couche de terre arable de 0,60 mètre d'épaisseur au moins sur toute leur surface qui n'est pas construite hors-sol ou aménagée en terrasse. Leur implantation est réduite au minimum nécessaire pour réaliser les passages carrossables souterrains entre les parking en sous-sol des lots.

De même, sont autorisés les accès aux sous-sols des constructions (y compris au parking). Ces accès sont traités de manière la plus discrète possible et sont végétalisés autant que possible (murs verts, talus verdurisés, toitures verdurisées...).

<sup>5</sup> Durable, recyclable : à faible bilan écologique.

Selon les circonstances, elles peuvent accueillir des constructions accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès

Dans chaque lot, la zone de cours et jardins<sup>6</sup> comporte une surface perméable au moins égale à 55% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

Le stationnement de véhicules à l'air libre y est interdit. Les chemins d'accès occasionnel pour les véhicules de secours sont autorisés ; ils sont intégrés à la composition générale des cours et jardins.

L'éclairage de ces zones est exclusivement orienté vers le bas et dispose d'une couleur d'au maximum 2.200 K afin de réduire les incidences sur la faune en lien avec la lumière de la voirie. Les dispositifs d'éclairage ne dépassent pas 1 mètre de hauteur.

#### 2.2.1.7 Zones de bâtisse en retrait

Par lot, au maximum 20% de la superficie de ces zones peut faire l'objet de construction hors sol au même titre que les « zones de bâtisse » sans toutefois que les constructions hors-sols soient implantées à moins de 2 mètres de l'alignement.

Pour le reste, ces zones sont plantées ou aménagées en prairies naturelles et sont plantées en pleine terre. Elles ne comportent pas de construction sauf :

- Les constructions accessoires à l'entrée
- Les dispositifs enterrés de récolte et de rétention des eaux pluviales implantées de manière localisée. Ils sont recouverts d'au moins 60 cm de terre s'ils ne sont pas implantés sous une aire d'accès ou une terrasse ou encore une autre aire construite d'un revêtement imperméable.
- Les saillies autorisées.
- Les soupiraux et les chambres de visite.
- Elles peuvent accueillir des constructions enterrées. Les constructions en sous-sol sont recouvertes d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins d'épaisseur sur toute sa surface qui n'est pas construite hors-sol ou aménagée en terrasse ou en chemin d'accès.

Des emplacements vélos pour visiteurs peuvent y être établis.

Ces zones ne peuvent pas être transformées en espace de stationnement pour véhicules ni être recouvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les terrasses, les accès aux portes d'entrée et aux portes d'accès au sous-sol et notamment les rampes ainsi que les emplacements pour vélos.

Les chemins d'accès occasionnel pour les véhicules de secours sont autorisés ; ils sont intégrés à la composition générale des zones de recul.

Ces zones sont régulièrement entretenues.

L'éclairage de ces zones est exclusivement orienté vers le bas et dispose d'une couleur d'au maximum 2000 K afin de réduire les incidences sur la faune en lien avec la lumière de la voirie. Les dispositifs d'éclairage ne dépassent pas 1 mètre de hauteur.

#### 2.2.2. **Lot E : zone de transition et zone de couloir écologique**

Le lot E est aménagé en espace vert privé en respectant les prescriptions des zones de transition et de couloir écologique.

---

<sup>6</sup> Y compris le solde des surfaces non construites hors-sol dans la « Zone de bâtisse » aménagé d'après les prescriptions des « Zones de cours et jardins » (cfr prescription 2.2.1.2.).

#### 2.2.2.1 Zone de transition

L'aménagement de la zone de transition vise à :

- Réaliser une transition végétale entre, d'une part, les jardins du lot A et du lot D, la voie de communication et, d'autre part, la zone de couloir écologique.
- Réaliser une zone tampon entre la voie de communication et les propriétés riveraines de l'avenue Van Horenbeeck.
- Infiltrer la plus grande part des eaux de ruissellement de la voie de communication et, éventuellement, le surplus des eaux de ruissellement des lots A à D (cf. la prescription 2.1.7 à ce sujet).

Son aménagement est composé principalement d'arbustes et d'arbres et disposés en lisière étagée : les sujets les plus grands sont situés du côté Sud le long de la « zone de couloir écologique ». L'aménagement comprend au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de zone<sup>7</sup>. Les seuls chemins autorisés sont en matériaux perméables et de largeur aussi réduite que possible.

La zone de transition ne comprend aucune construction ni hors-sol, ni en sous-sol hormis un passage souterrain entre les parkings en sous-sol des lots C et D. Ce passage a une superficie aussi réduite que possible et sera recouvert d'une couche de terre arable d'au minimum 0,60 mètre d'épaisseur sur toute sa surface.

L'accès à la zone est interdit à toute personne en dehors du personnel d'entretien.

Cette zone fait l'objet d'un suivi par un écologue. Les parties de cette zone se présentant sous forme de prairies sont fauchées selon les modalités fixées par la prescription 2.1.11. La tonte n'est pas autorisée.

#### 2.2.2.2 Zone de couloir écologique

Cette zone vise au maintien d'une liaison verte en limite Sud du site. Elle comprend notamment un talus arboré périphérique à conserver. Son aménagement contribue à la liaison écologique entre le parc Ten Reuken et la forêt de Soignes. L'accès à la zone est interdit à toute personne en dehors du personnel d'entretien. Cette zone est en pleine terre.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel hormis ceux visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins ainsi que des propriétés voisines. Les abattages d'arbres sont réduits au strict nécessaire.

La densité de la végétation contribue à minimiser la quantité d'eau de ruissellement s'écoulant vers les propriétés voisines ; au besoin un dispositif ad hoc (petit fossé, drainage...) évite les nuisances en la matière.

Cette zone fait l'objet d'un suivi par un écologue. Les parties de cette zone se présentant sous forme de prairies sont fauchées. La tonte n'est pas autorisée.

L'assiette de l'ancienne voirie doit être maintenue dégagée de toute végétation arbustive haute.

#### 2.2.3. **Lot F : édicule technique**

Le lot F est prévu pour l'implantation d'édicule(s) technique(s) destiné(s) à divers équipements tels que :

- cabine haute-tension,

---

<sup>7</sup> Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure, il comprend le nombre total d'arbres existants et à planter.

- cabine de détente gaz,
- compteurs divers (eau, électricité, gaz...),
- boîtes aux lettres,
- ...

L'emprise des constructions ne dépasse pas 40 m².

Le solde des surfaces non construites hors-sol est aménagé suivant les prescriptions de la « Zone de transition » ; un chemin d'accès aux constructions est autorisé pour autant qu'il soit en matériaux perméables et que sa superficie soit réduite autant que possible.

La hauteur maximale des constructions est de 2,5 mètres, toiture comprise.

Les façades sont réalisées en matériaux de parement. Les matériaux autorisés sont ceux autorisés pour les lots A à D.

#### **2.2.4. Lot G : aménagement particulier**

Le lot G est aménagé comme le lot H mais comprend en plus un aménagement paysager particulier destiné à atténuer les incidences de l'accès du lotissement vis-à-vis de la propriété voisine située le long de l'avenue du Grand Forestier (nuisances visuelles, bruit). L'aménagement prend la forme d'une butte végétalisée d'une hauteur d'au moins 2 mètres par rapport au relief existant.

#### **2.2.5. Lot H : zone tampon**

Cette zone est destinée au maintien d'un espace tampon verdurisé en limite Nord et vise principalement la conservation du talus boisé existant ainsi qu'à l'infiltration des eaux de ruissellement des lots B, C et D. L'accès à la zone est interdit à toute personne en dehors du personnel d'entretien.

Les abattages d'arbres sont réduits au strict nécessaire. Cette zone est en pleine terre.

La densité de la végétation contribue à minimiser la quantité d'eau de ruissellement s'écoulant vers les propriétés voisines ; au besoin un dispositif ad hoc (petit fossé, drainage...) évite les nuisances en la matière. Cette zone est densément plantée afin de créer un écran vert entre le voisinage et le site.

Cette zone fait l'objet d'un suivi par un écologue. Les parties de cette zone se présentant sous forme de prairies sont fauchées. La tonte n'est pas autorisée.

#### **2.2.6. Voie de communication**

La voie de communication contient le solde des espaces à aménager en dehors des superficies affectées aux lots pré-décrits. La voie de communication est grevée d'une servitude publique de passage sur sol privé au bénéfice des modes doux de circulation tels piétons, PMR et vélos.

De façon générale, l'aménagement de ces zones doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Elle peut accueillir des constructions enterrées. Leur implantation est réduite au minimum nécessaire pour réaliser les passages carrossables souterrains entre les parkings en sous-sol des lots.

## Zone V

Cette zone est affectée :

- À la circulation des piétons, PMR ainsi que des vélos.
- A la circulation occasionnelle de véhicules automobiles limités exclusivement aux véhicules de secours, aux véhicules de déménagement et aux véhicules d'entretien/maintenance pour autant que la largeur de la voie soit plus grande que 2,5 mètres.

## Zone V1 (hachures en surimpression)

Cette zone est affectée en outre à la circulation des véhicules devant accéder :

- au parking en sous-sol dont l'accès se trouve sur le lot D.
- au lot F.

## Zone PV

Cette zone est destinée à la circulation des piétons, des PMR ainsi que des vélos.

## Généralités

La voie de communication peut également recevoir des équipements techniques (dispositifs de rétention des eaux de ruissellement provenant de ladite voie de communication, boîtiers, signalisation etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges, des espaces verts associés à la voirie et d'autre végétation. Toutefois, les éventuels dispositifs de récolte des déchets et/ou lieux de stockage temporaire des containers à déchets sont situés en zone V ou dans le lot F.

Des canalisations/conduites/câbles de toutes natures peuvent être implantées dans le sous-sol de la voie de communication. Un plan d'implantation de ces équipements établis et mis à jour lors de modification des équipements. Ce plan mentionne au moins leur localisation en plan, la profondeur, le diamètre, leurs matériaux, leur usage...

L'éclairage de ces zones est exclusivement orienté vers le bas et dispose d'une couleur d'au maximum 2.000 K afin de réduire les incidences sur la faune en lien avec la lumière de la voirie.

L'aménagement prévu pour la voie de communication pourra faire l'objet de modifications ou adaptations dans le cadre de permis d'urbanisme à délivrer pour ces espaces.

## Permis d'urbanisme

La voie de communication peut être établie avec des talus débordant sur les lots voisins en vue de rattraper le relief en dérogation à l'article 2.1.10 des présentes prescriptions.

Les permis d'urbanisme relatifs aux différents lots peuvent apporter des modifications aux talus établis lors de la construction de la voie de communication notamment en vue de se conformer à l'article 2.1.10 des présentes prescriptions.

oooooooooooooooooooo

### 3. TABLEAU DES SUPERFICIES MAXIMALES PAR LOT

| Superficie lot  | a                             | Lot A<br>1.932 m <sup>2</sup> | Lot B<br>2.648 m <sup>2</sup> | Lot C<br>2.155 m <sup>2</sup> | Lot D<br>2.276 m <sup>2</sup> | Lot E<br>14.368 m <sup>2</sup> | Lot F<br>172 m <sup>2</sup> | Lot G<br>450 m <sup>2</sup> | Lot H<br>4.021 m <sup>2</sup> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Nombre maximal de logements   | b                             | 11 log.                       | 10 log.                       | 15 log.                       | 15 log.                       | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Emprise maximale de la construction*                                      | c                             | 775 m <sup>2</sup>            | 875 m <sup>2</sup>            | 825 m <sup>2</sup>            | 825 m <sup>2</sup>            | -                              | 40 m <sup>2</sup>           | -                           | -                             |
| Emprise maximale des sous-sols (hors emprise des connections entre lots)  |                               | 880 m <sup>2</sup>            | 1.100 m <sup>2</sup>          | 1.050 m <sup>2</sup>          | 1.050 m <sup>2</sup>          | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Nombre maximal d'emplacements de parking pour voitures à usage privé      |                               | 17 empl.                      | 15 empl.                      | 23 empl.                      | 23 empl.                      | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Nombre maximal d'emplacements de parking pour voitures pour les visiteurs |                               | 4 empl.                       | 3 empl.                       | 5 empl.                       | 5 empl.                       | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Superficie de planchers maximale**  | d                             | 2.020 m <sup>2</sup>          | 2.318 m <sup>2</sup>          | 3.130 m <sup>2</sup>          | 3.130 m <sup>2</sup>          | -                              | 40 m <sup>2</sup>           | -                           | -                             |
| Densité maximale nette de logements par hectare                           | e=b/a 10.000                  | 56,94 log/ha                  | 37,76 log/ha                  | 69,61 log/ha                  | 65,91 log/ha                  | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Superficie minimale de terrain (m2) par logement                          | e'=a/b                        | 176                           | 265                           | 144                           | 152                           | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Taux d'emprise maximal dans le lot (coefficient d'occupation du sol)      | f=c/a                         | 40%                           | 33%                           | 38%                           | 36%                           | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Rapport plancher/superficie du lot maximal                                | g=d/a                         | 1,05                          | 0,88                          | 1,45                          | 1,38                          | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Superficie imperméable et égouttée maximale ***                           | h                             | 775 m <sup>2</sup>            | 875 m <sup>2</sup>            | 825 m <sup>2</sup>            | 825 m <sup>2</sup>            | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Taux d'imperméabilisation maximal   | i=h/a                         | 0,40                          | 0,33                          | 0,38                          | 0,36                          | -                              | -                           | -                           | -                             |
| Gestion des eaux  | Voir prescriptions littérales |                               |                               |                               |                               |                                |                             |                             |                               |