Province de Liège

Commune de Fléron

# Schéma d'Orientation Local dit « Magnée - Grimonprés »

**Volume 2 – Cahier des objectifs**

Août 2021

Province de Liège

Commune de Fléron

# Schéma d'Orientation Local
# Site dit « Magnée - Grimonprés »

Le Collège communal certifie que le projet SOL accompagné du Rapport des Incidences Environnementales ont été soumis à enquête publique du …….. au ……

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communal du ……

*Par ordonnance*

| | |
|---|---|
| La Directrice Générale f.f. | Le Bourgmestre |
| BERTHOLET Isabelle | ANCION Thierry |

Acteurs de la présente étude :

| | |
|---|---|
| **INITIATIVE** | |
| BKCV immo | Rue des Genêts 54<br>B-4000 Liège |
| | Valablement représenté par Messieurs Christophe Klinkenberg et Vincent Bonsignore<br>christophe@klinkenberg.be<br>vincent.bonsignore@etsbonsignore.be |
| **LOCALISATION** | |
| Commune de Fléron | Service de l'Urbanisme<br>Rue François Lapierre 19<br>B-4620 Fléron |
| | Personne de contact :<br>Séverine Gurdal - Attachée spécifique en chef du Département Territoire et Développement |
| **AUTEUR DU RAPPORT** | |
| PLURIS scrl | Rue de Fétinne, 85<br>B-4020 Liège<br>T : +32 4 342 01 50<br><br>info@pluris.be<br>http://www.pluris.be |
| | Coordination générale :<br><br>Sophie Tilman - Architecte et urbaniste |
| | Inventaires et recherches :<br><br>Evy Kairis - Architecte et urbaniste<br>Benjamin Belboom – Géographe<br>Maximien Calixte – Environnementaliste |
| | Cartographie et mise au point des relevés :<br><br>Evy Kairis - Architecte et urbaniste<br>Gian-Luca Dequecker - Infographiste |

# Table des matières

**1MODE D'EMPLOI DU CAHIER DES OBJECTIFS.....5**
**2RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE IDENTIFIÉS DANS L'ANALYSE CONTEXTUELLE.....6**
**3OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME.....7**
3.1Objectifs transversaux.....7
3.2Objectifs spécifiques.....9
**4CARTE D'ORIENTATION.....18**
**5ANNEXES.....20**
5.1Carte d'orientation avec limites de zones du plan de secteur et du schéma de développement communal .....20
5.2Définition de la Densité nette vs. densité brute.....21
5.3Tableau récapitulatif des enjeux, objectifs généraux et objectifs spécifiques.....22

# 1 MODE D'EMPLOI DU CAHIER DES OBJECTIFS

Ce cahier comporte deux types d'objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme : les transversaux et les spécifiques. Ceux-ci répondent aux enjeux du territoire définis à la suite de l'analyse contextuelle (volume 1).

Les **objectifs transversaux (OT)** servent à définir les diverses orientations prévues au SOL. Ces objectifs s'appliquent à l'ensemble du périmètre SOL.

L'instruction de permis ne pourra s'écarter de ces objectifs et du texte qui leur est associé.

Les **objectifs spécifiques (OS)** s'appliquent de manière particulière à une partie du périmètre SOL. Ces objectifs sont associés à des aires définies au sein du périmètre. Ces objectifs comportent des prescriptions indicatives en termes de densité, d'implantation, de gabarits, de matériaux, etc.

Outre les éléments mentionnés comme indicatifs, l'instruction de permis ne pourra s'écarter de ces objectifs et du texte qui leur est associé.

# 2 RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE IDENTIFIÉS DANS L'ANALYSE CONTEXTUELLE

En regard de l'analyse contextuelle du site, des besoins de la commune, de l'analyse AFOM et de la carte des contraintes, il apparaît clairement que **les enjeux du territoire sont** :

- **Compléter l'urbanisation de Fléron par une mixité fonctionnelle**
- **Répondre à la demande en logements**
- **Préserver et valoriser les caractéristiques paysagères du site**
- **Assurer la transition entre le tissu urbanisé du centre de Fléron et l'espace rural**
- **Renforcer l'infrastructure verte[1] et bleue**
- **Développer des liaisons entre les quartiers**

1 L'infrastructure verte est l'ensemble des milieux naturels ou semi-naturels qui assurent le bon fonctionnement de l'environnement.

# 3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

## 3.1 OBJECTIFS TRANSVERSAUX

- **OT 1 : Intensifier le quartier en y intégrant des logements, des services et équipements complémentaires**

Le foncier disponible situé à 500 mètres du centre de Fléron et du RAVeL doit être dédié à une mixité fonctionnelle représentative des centres urbain entre des services publics, équipements et logements. La polarité scolaire doit également être conservée.

Le quartier entre les rues de Fléron, de Magnée et de la rue Charles Deliège doit répondre au statut d'un noyau urbain selon les prescriptions du Schéma de Développement Communal. Pour ce faire, le bâti existant est conservé et le quartier est amplifié par l'intégration de nouveaux logements.

- **OT 2 : Soutenir une urbanisation et une architecture durable et économe en ressources**

L'urbanisation du site doit être réfléchie de manière à économiser les ressources, principalement en artificialisant le sol de manière raisonnée.

La qualité des projets doit être analysée au travers ce prisme particulier dans un souci d'économie d'énergie tant au regard de l'implantation, des matériaux et des gabarits.

- **OT 3 : Diversifier les typologies de logement tout en maintenant celles existantes afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle du quartier**

Le centre de Fléron doit accueillir une population diversifiée, tant au point de vue de l'âge des habitants que de leur niveau socio-économique.

Le quartier présente des typologies de maisons unifamiliales (le long des rues de Fléron et de Magnée) et des logements collectifs (au bout de la rue Charles Deliège) qui doivent être maintenues.

Le noyau urbain nécessite d'être complété par d'autres typologies de logements qui permettront d'accueillir des familles, des personnes isolées ou encore des jeunes ménages. À cette fin, différentes configurations de maisons unifamiliales seront proposées. Les immeubles collectifs intégreront également une diversité de tailles de logements.

- **OT 4 : Intégrer le bâti en respectant le relief, les lignes d'ouvertures paysagères et le caractère vert du paysage**

Le bâti du site, tant au niveau des fonctions résidentielles que de services, est intégré de manière harmonieuse au paysage naturel. Le choix des matériaux doit participer à l'intégration de celui-ci dans un contexte cohérent.

Les nouveaux gabarits s'intègrent dans l'écrin végétal prédominant du site et ne dépassent pas la cime des arbres.

Les constructions s'accompagnent de plantations qui contribue à l'intégration du bâti dans le paysage.

Les grandes lignes d'ouvertures paysagères présentes sur le périmètre sont préservées en interdisant la construction sur celles-ci. Tout bâtiment est espacé d'au moins 5 mètres par rapport à ces lignes d'ouvertures paysagères.

Des espaces de respiration et de dégagement sont aménagés entre les différentes poches urbanisées de manière à conserver des perspectives visuelles entre le bâti.

- **OT 5 : Compléter le tissu urbain et réaliser une transition vers la campagne fléronnaise**

Le site à l'étude est cependant situé à la frontière entre le monde urbain et rural de Fléron. Afin de gérer cette transition, la partie la plus proche du centre est destinée à l'urbanisation afin de compléter et terminer l'urbanisation du plateau du centre de Fléron tandis que la partie sud du périmètre est officiellement confirmée comme non urbanisable.

- **OT 6 : Amplifier la trame verte et bleue existante en vue de renforcer le maillage écologique**

L'entièreté de la végétation située au sein du périmètre SOL doit être préservée.

Chaque projet intègre et contribue au développement de la trame verte existante. Chaque projet intègre un renforcement de cette trame verte en développant un plan de plantation détaillé.

Le ruisseau du Bois-le-Meunier ainsi que ses abords sont préservés en répondant aux prescriptions légales du règlement provincial sur les cours d'eau non navigables.

- **OT 7 : Développer un réseau multimodal hiérarchisé adapté aux différents usagers**

Afin de connecter le site à son environnement, un système de bouclage est mis en œuvre en aménageant un réseau hiérarchisé à travers le périmètre SOL.

Ces réseaux s'intègrent au projet de manière à relier, selon les différents modes de transports, les différents quartiers, le parc des Grimonprés, l'espace vert, le centre de Fléron et le RAVeL.

Un axe transversal principal irrigue le site de manière à compléter le réseau existant.

Des accès secondaires se greffent sur le tracé principal permettant de connecter les poches résidentielles ou les zones d'équipements.

Les accès principaux et secondaires sont accompagnés de trottoirs.

Le réseau de promenades est renforcé afin de connecter les quartiers périphériques vers le RAVeL et le centre de Fléron.

## 3.2 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

La « densité nette » de chaque aire est mesurée à l'échelle de la parcelle, contrairement à la densité brute qui comprend les espaces publics. Cette densité sera calculée uniquement sur les parcelles privées en déduisant les voiries et espaces publics existants ou qui seront rétrocédés à la Commune (voir annexe).

- **OS 1 : Développer des services publics et équipements communautaires en lien avec le centre Fléronnais**

→ Aire de services publics et équipements communautaires

Cette aire est destinée à confirmer la zone de services publics et d'équipements communautaires à proximité du centre de Fléron en accueillant des activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

**Indications :**

*Implantation*

- Le bâti s'implante dans l'écrin végétal du parc des Grimomprés élargi.

- Des précautions seront prises pour la préservation de la végétation existante durant la phase de chantier.

- Les bâtiments sont construits dans un esprit pavillonnaire créant des traversées et connexions visuelles vers le centre, le nouveau quartier et le Parc des Grimonprés.

*Gabarits*

- Les gabarits doivent s'intégrer dans le paysage et ne pas dépasser la cime des arbres avoisinants.

- Les toitures sont plates.

*Matériaux et/ou tonalités*

- Le choix des matériaux (nature, texture, teinte) participe à la formation d'un paysage cohérent par rapport au contexte existant. Pour ce faire ils doivent se confondre dans le cadre végétal en privilégiant les couleurs sobres de tons rouge/brun/gris.

- Un accompagnement végétal est nécessaire sur les pourtours du bâti, de manière à contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'imperméabilisation des sols.

→ Aire de services publics et équipements communautaires à vocation résidentielle

Cette aire est destinée à confirmer la zone de services publics et d'équipements communautaires à proximité du centre de Fléron en accueillant des activités d'utilité publique ou d'intérêt général à vocation résidentielle reprises à l'article D.IV.22 du Code de Développement Territorial Wallon.

**Indications :**

*Implantation*

- Le bâti s'implante dans l'écrin végétal du parc des Grimomprés élargi.

- Des précautions seront prises pour la préservation de la végétation existante durant la phase de chantier.

- Les bâtiments sont construits dans un esprit pavillonnaire créant des traversées et connexions visuelles vers le centre, le nouveau quartier et le Parc des Grimonprés.

*Gabarits*

- Les gabarits doivent s'intégrer dans le paysage et ne pas dépasser la cime des arbres avoisinants.

- Les toitures sont plates.

*Matériaux et/ou tonalités*

- Le choix des matériaux (nature, texture, teinte) participe à la formation d'un paysage cohérent par rapport au contexte existant. Pour ce faire ils doivent se confondre dans le cadre végétal en privilégiant les couleurs sobres de tons rouge/brun/gris.

- Un accompagnement végétal est nécessaire sur les pourtours du bâti, de manière à contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'imperméabilisation des sols.

- **OS 2 : Développer des logements collectifs de gabarit moyen et de typologie variée**

→ Aire de logements collectifs et fonctions complémentaires de 40 à 45log/ha

Cette aire est destinée à accueillir des immeubles résidentiels collectifs de moyens gabarits. Les fonctions complémentaires de bureaux et de cabinet médical peuvent être envisagées.

**Indications :**

*Densité*

- La densité nette préconisée pour cette aire est de 40 à 45 logements à l'hectare.

*Implantation*

- Le bâti est implanté de manière ponctuelle permettant le cadrage de perspectives paysagères entre les bâtiments.

- La longueur de chaque bâtiment est de maximum 40 m afin de préserver des ouvertures paysagères vers le sud du périmètre.

- Les bâtiments présentent un recul d'au moins 6 m par rapport à la voirie.

- Il est également conseillé de limiter la profondeur du volume principal à 14 m, afin d'assurer une pénétration de lumière naturelle suffisante au cœur du bâtiment.

- Des éléments ponctuels ressortant du volume peuvent être envisagés, à condition d'assurer leur intégration architecturale. Ceux-ci peuvent servir également de pare-soleil intéressants selon l'orientation et le risque de surchauffe.

- Chaque appartement possède 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.

*Gabarits*

- Bâtiments de R+3 à R+4 si la construction comprend un dernier étage en retrait.

- Une étude d'ombres portées doit être réalisée afin que les volumes envisagés n'induisent pas d'ombres préjudiciables au voisinage.

- Les plus grands gabarits sont implantés à proximité de la Résidence des Cèdres afin d'adoucir son impact paysager.

- Les toitures sont plates.

*Matériaux et/ou tonalités*

- Les façades sont traitées de manière à ce que les matériaux contribuent à la perception d'un ensemble cohérent.

- Le choix des matériaux (nature, texture, teinte) participe à la formation d'un paysage cohérent par rapport au contexte existant. Pour ce faire ils doivent se confondre dans le cadre végétal en privilégiant les couleurs sobres de tons rouge/brun/gris.

- Un accompagnement végétal est privilégié sur les pourtours du bâti, de manière à contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'imperméabilisation des sols.

*Stationnement*

- Chaque logement comporte au minimum un emplacement de stationnement en souterrain.

- Les emplacements de stationnement extérieurs seront groupés à proximité immédiate du bâtiment.. Une attention particulière est apportée à l'intégration paysagère de ces espaces, notamment via la plantation régulière d'arbres, arbustes et haies : un arbre haute-tige doit être planté tous les 4 emplacements.

*Aménagement intérieur*

- Au minimum 30% des logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite.

- Ces immeubles à appartements présentent une grande diversité de tailles et de typologies (de 1 à 4 chambres) et les studios ne sont pas souhaités.

- Les logements au rez-de-chaussée (avec jardin) sont principalement destinés aux familles et disposent de 2 à 4 chambres.

- Un ou des locaux sécurisés sont réservés aux vélos et aux poussettes et aménagés en relation directe avec l'espace public.

- Un ou des locaux suffisamment dimensionnés en fonction du nombre d'habitants sont prévus afin de permettre le rangement des poubelles et le tri des déchets avant la collecte. L'aménagement des locaux est effectué afin de laisser la possibilité de gérer les déchets de manière collective.

- **OS 3 : Développer des logements collectifs de petit gabarit et de typologie variée**

→ Aire de logements collectifs et fonctions complémentaires de 30 à 35log/ha

Cette aire est destinée à accueillir des immeubles résidentiels collectifs de petits gabarits.

**Indications :**

*Densité*

La densité nette préconisée pour cette aire est de 30 à 35 logements à l'hectare.

*Implantation*

- Le bâti est implanté de manière ponctuelle permettant le cadrage de perspectives paysagères entre les bâtiments.

- La longueur de chaque bâtiment est de maximum 40 m et ceux-ci sont espacés de minimum 10 m afin de préserver des perspectives visuelles vers le sud du périmètre.

- Les bâtiments présentent un recul d'au moins 6 m par rapport à la voirie.

- Il est également conseillé de limiter la profondeur du volume principal à 14 m, afin d'assurer une pénétration de lumière naturelle suffisante au cœur du bâtiment.

- Des éléments ponctuels ressortant du volume peuvent être envisagés, à condition d'assurer leur intégration architecturale. Ceux-ci peuvent servir également de pare-soleil intéressants selon l'orientation et le risque de surchauffe.

- Chaque appartement possède 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.

*Gabarits*

- Bâtiments en R+2.

- Une étude d'ombres portées doit être réalisée afin que les volumes envisagés n'induisent pas d'ombres préjudiciables au voisinage.

- Les toitures sont plates.

*Matériaux et/ou tonalités*

- Les façades sont traitées de manière à ce que les matériaux contribuent à la perception d'un ensemble cohérent.

- Le choix des matériaux (nature, texture, teinte) participe à la formation d'un paysage cohérent par rapport au contexte existant. Pour ce faire ils doivent se confondre dans le cadre végétal en privilégiant les couleurs sobres de tons rouge/brun/gris.

- Un accompagnement végétal est privilégié sur les pourtours du bâti, de manière à contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'imperméabilisation des sols.

*Stationnement*

- Chaque logement comporte au minimum un emplacement de stationnement en souterrain.

- Les emplacements de stationnement extérieures seront groupés à proximité immédiate du bâtiment. Une attention particulière est apportée à l'intégration paysagère de ces espaces, notamment via la plantation régulière d'arbres, arbustes et haies : un arbre haute-tige doit être planté tous les 4 emplacements.

*Aménagement intérieur*

- Ces immeubles à appartements présentent une grande diversité de tailles et de typologies (de 1 à 4 chambres).

- Les studios ne sont pas souhaités.

- Les logements au rez-de-chaussée (avec jardin) sont principalement destinés aux familles et disposent de 2 à 4 chambres.

- Les fonctions complémentaires de bureaux et de cabinet médical peuvent être envisagées.

- Au minimum 30% des logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite.

- Un ou des locaux sécurisés sont réservés aux vélos et aux poussettes et aménagés en relation directe avec l'espace public.

- Un ou des locaux suffisamment dimensionnés en fonction du nombre d'habitants sont prévus afin de permettre le rangement des poubelles et le tri des déchets avant la collecte. L'aménagement des locaux est effectué afin de laisser la possibilité de gérer les déchets de manière collective.

- **OS 4 : Développer des maisons mitoyennes**

→ Aire de logements unifamiliaux mitoyens et fonctions complémentaires de 25 à 30log/ha

Cette aire est destinée à accueillir des maisons d'habitation unifamiliales mitoyennes. Les fonctions complémentaires de bureaux et de cabinet médical peuvent être envisagées.

**Indications :**

*Densité*

La densité nette préconisée pour cette aire est de 25 à 30 logements à l'hectare.

*Implantation*

- Constructions (semi-)mitoyennes de 3 à 10 maisons jointives.

- Largeur de parcelle : minimum 7 m.

- La taille des parcelles est comprise entre 200 et 700 m².

- Implantation dans le prolongement d'un front de bâtisse parallèlement à la voirie, laissant un recul de 5 m par rapport au domaine public.

- Les logements présentent une largeur entre 7 et 8 m.

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

- Il importe que la superficie construite totale (volume principal + volume secondaire) ne représente pas plus de 50 % de la superficie totale du terrain.

- Tout volume secondaire veille également à ne pas dépasser en profondeur la limite de la bande constructible de 20 m tout en ne portant pas préjudice à son voisinage (ombres portées, ...)

- Chaque habitation comprend un jardin le mieux orienté possible. Sa profondeur est de minimum 15 m depuis la façade arrière du volume principal.

- Chaque bâtiment intègre un local vélo, abri de jardin et local poubelle.

*Gabarits*

- R+1+T ou R+2

- Toiture plate ou à double pentes

*Matériaux et/ou tonalités*

- Le choix des matériaux (nature, texture, teinte) participe à la formation d'un paysage cohérent par rapport au contexte existant.

- L'utilisation de plus de 3 types de matériaux par bâtiment est vivement déconseillée.

- L'espace privé qui se trouve entre le trottoir et la façade avant du bâtiment participe à son intégration paysagère. Il est recommandé de maximiser sa végétalisation et de minimiser son imperméabilisation.

- Les surfaces dédiées aux aires de stationnement et aux voies d'accès au bâtiment sont à réduire au maximum en faveur de surfaces végétalisées afin de s'intégrer dans le contexte naturel environnant.

- Pour la limite de propriété, l'usage d'une haie est privilégiée.

- Les toitures végétalisées sont encouragées ?

- **OS 5 : Développer des maisons semi-mitoyennes**

→ Aire de logements unifamilaux semi-mitoyens et fonctions complémentaires de 10 à 15log/ha

Cette aire est destinée à accueillir des maisons d'habitation unifamiliales semi-mitoyennes. Les fonctions complémentaires de bureaux et de cabinet médical peuvent être envisagées de façon strictement accessoire.

**Indications :**

*Densité*

La densité nette préconisée pour cette aire est de 10 à 15 logements à l'hectare.

*Implantation*

- Implantation exclusivement semi-mitoyenne.
- La taille des parcelles est comprise entre 500 et 1500 m².
- Largeur de parcelle : minimum 12 m.
- Recul latéral de minimum 5 mètres permettant la présence de baies vitrées sur le jardin latéral.
- Implantation dans le prolongement d'un front de bâtisse parallèlement à la voirie, laissant un recul de 5m par rapport au domaine public.
- Les logements présentent une largeur entre 8 et 9 m.
- Dans le but de limiter les constructions annexes au profit d'abords généreux et qualitatifs, il est conseillé de limiter la construction de volumes secondaires à un par parcelle.
- Il importe que la superficie construite totale (volume principal + volume secondaire) ne représente pas plus de 30 % de la superficie totale du terrain.
- Tout volume secondaire veille également à ne pas dépasser en profondeur la limite de la bande constructible de 20 m tout en ne portant pas préjudice à son voisinage (ombres portées, ...)
- Chaque habitation comprend un jardin le mieux orienté possible. Sa profondeur est de minimum 20 m depuis la façade arrière du volume principal. Cette profondeur permet de dégager des ouvertures paysagères pour les habitations existantes le long de la rue de Magnée.
- Chaque bâtiment intègre un local vélo, abri de jardin et local poubelle.

*Gabarits*

- R+ 1 ou R+1+T
- La hauteur sous gouttière est identique pour un même ensemble de volumes semi-mitoyens.
- Les toitures sont plates ou à double pentes.
- Les pentes de toiture sont identiques par ensemble de volumes semi-mitoyens.

*Matériaux et/ou tonalités*

- Le choix des matériaux (nature, texture, teinte) participe à la formation d'un paysage cohérent par rapport au contexte existant.
- L'utilisation de plus de 3 types de matériaux par bâtiment est vivement déconseillée.
- L'espace privé qui se trouve entre le trottoir et la façade avant du bâtiment participe à son intégration paysagère. Il est recommandé de maximiser sa végétalisation et de minimiser son imperméabilisation.
- Les surfaces dédiées aux aires de stationnement et aux voies d'accès au bâtiment sont à réduire au maximum en faveur de surfaces végétalisées afin de s'intégrer dans le contexte naturel environnant.
- Pour la limite de propriété, l'usage d'une haie est privilégiée .
- Les toitures végétalisées sont encouragées.

- **OS 6 : Continuer à développer les logements et les fonctions complémentaires le long de la rue de Magnée**

→ Aire de logements et fonctions complémentaires le long de la rue de Magnée de 25 à 30log/ha

Cette aire comprend des constructions majoritairement résidentielles le long de la rue de Magnée existante. Certaines parcelles sont toutefois encore libres de construction. Les fonctions complémentaires sont intégrées dans des immeubles où la fonction principale est le logement et intégrées morphologiquement et architecturalement : services, petits commerces, activités artisanales.

**Indications :**

*Densité*

La densité nette préconisée pour cette aire est de 25 à 30 logements à l'hectare.

*Implantation*

- Zone constructible de 20 mètres de profondeur

- **OS 7 : Continuer à développer les logements et les fonctions complémentaires le long de la rue de Fléron**

→ Aire de logements et fonctions complémentaires le long de la rue de Fléron de 8 à 20log/ha

Cette aire comprend des constructions majoritairement résidentielles le long de la rue de Magnée existante. Certaines parcelles sont toutefois encore libres de construction. Les fonctions complémentaires sont intégrées dans des immeubles où la fonction principale est le logement et intégrées morphologiquement et architecturalement : services, petits commerces, activités artisanales.

**Indications :**

*Densité*

La densité nette préconisée pour cette aire est de 8 à 20 logements à l'hectare.

*Implantation*

- Zone constructible de 30 mètres de profondeur

- **OS 8 : Définir de larges jardins privés non constructibles préservant la végétation existante et le caractère vert du paysage**

→ Aire de jardin de maison unifamiliale

Chaque aire de maisons unifamiliales ou aire de logements et fonctions complémentaires des rues de Fléron et de Magnée est automatiquement accompagnée d'une aire de jardin de manière à conserver un paysage verdoyant et perméable.

**Indications :**

- Cette aire ne peut accueillir d'abri de jardin ou poolhouse. Ceux-ci sont intégrés directement au volume d'habitat adjacent à l'aire de jardin de maison unifamiliale.

- Cette aire pourra comprendre des pelouses, massifs floraux, arbres et arbustes décoratifs taillés ou non, ainsi qu'un potager. L'accès, la circulation et le stationnement de tout véhicule est interdit.

- Pour la limite de propriété, l'usage d'une haie est privilégiée.

- Toute végétation présente sur cette aire doit être préservée au maximum. Si sa conservation est impossible, les essences devront être replantées.

- La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes doit être valorisée dans les fonds de jardins afin d'intimiser les différentes aires.

- La conservation de la végétation indigène existante en bordure de jardin (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels est également encouragée.

- **OS 9 : Aménager des jardins non constructibles autour des immeubles collectifs permettant de conserver les perspectives visuelles du site**

→ Aire de jardin de logement collectif

Cette aire permet de dégager des perspectives paysagères entre les immeubles collectifs de manière à conserver les lignes de vue.

Toute végétation présente sur cette aire doit être préservée au maximum. Si sa conservation est impossible, les essences devront être replantées.

**Indications :**

- Cette aire pourra comprendre des pelouses, massifs floraux, arbres et arbustes décoratifs taillés ou non, ainsi qu'un potager.

- L'implantation des accès aux bâtiments et aux parkings en sous-sol depuis la voie publique y est autorisé.

- Cette aire peut comprendre des poches de parking extérieurs.

- Les emplacements de stationnement extérieures seront groupés à proximité immédiate des constructions résidentielles. Une attention particulière est apportée à l'intégration paysagère de ces espaces, notamment via la plantation régulière d'arbres, arbustes et haies : un arbre haute-tige doit être planté tous les 4 emplacements.

- Aucune construction ne peut venir entraver une ligne d'ouverture paysagère.

- **OS 10 : Maintenir une aire d'espace vert de transition**

→ Aire d'espace vert

Cette aire non constructible est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel et contribue à la formation du paysage. Elle permet la transition végétale et paysagère adéquate entre les aires résidentielles, l'aire de parc et le village de Magnée.

La végétation présente sur cette aire doit être entièrement conservée.

**Indications :**

- Les cheminements piétons sont autorisés au sein de l'aire de manière à connecter les quartiers, le centre de Fléron et le RAVeL. Ces chemins de promenades qui participent à la préservation et à l'appropriation de cet espace vert par la population.

- Elle peut également accueillir des pâtures à vocation pédagogique.

- Les activités agricoles exercées favorisent les mesures agro-environnementales (plantations d'anciennes variétés fruitières à proximité des fermes, fauchage tardif et faible charge de bétail sur les herbages, maintien des haies et mares…).

- **OS 11 : Développer un parc accessible incluant le Parc des Grimonprés**

→ Aire de parc

Cette aire est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel et du paysage. Elle assure la protection du maillage écologique du territoire.

L'intégralité de la masse végétale continue située au sein du périmètre SOL doit être comprise dans le périmètre du parc. Celui-ci s'étend entre les différents quartiers périphériques et le noyau urbain de Fléron. Ce poumon vert est valorisé auprès des citoyens puisqu'il s'agit du seul espace vert situé au centre de Fléron. Il est étiré de manière à assurer une meilleure accessibilité vers et à travers celui-ci.

La végétation présente sur cette aire doit être intégralement conservée.

**Indications :**

- Cette aire est non-constructible outre les équipements d'agréments : équipements de loisirs et de sports (esplanade, plaine de jeux), kiosque.

- Elle contient une multitude de chemins de promenades qui participent à la préservation et à l'appropriation de cet espace vert par la population. Ces chemins favorisent les connexions entre les différents quartiers, le centre de Fléron et le RAVeL.

- Les zones humides y sont protégées.

- Elle contient le ruisseau Bois-le-Meunier ainsi que sa mare pédagogique créant un lieu d'intérêt biologique et de rassemblement didactique pour la population.

- Le ruisseau ainsi que ses abords seront préservés en répondant aux prescriptions légales du règlement provincial sur les cours d'eau non navigables.

- **OS 12 : Aménager un parking relais paysager connecté par des cheminements doux au centre de Fléron**

→ Parking-relais

Cette aire de stationnement public permet de renforcer la combinaison des réseaux multimodaux du centre de Fléron.

Cette aire doit faire l'objet d'une intégration paysagère et d'un aménagement qualitatif.

**Indications :**

- Les surfaces dédiées aux stationnements et aux accès sont à réduire au maximum en faveur de surfaces végétalisées afin de s'intégrer dans le contexte naturel environnant.

- Toute végétation présente sur cette aire doit être préservée au maximum. Si sa conservation est impossible, les essences devront être replantées.

# 4 CARTE D'ORIENTATION

## Légende carte d'orientation

- Périmètre SOL
- Bâti existant

**Aires bâties**

- Aire de services publics et équipements communautaires
- Aire de services publics et équipements communautaires à vocation résidentielle
- Aire de logements collectifs et fonctions complémentaires d'une densité nette de 40 à 45 log/ha
- Aire de logements collectifs et fonctions complémentaires d'une densité nette de 30 à 35 log/ha
- Aire de logements unifamilaux mitoyens et fonctions complémentaires d'une densité nette de 25 à 30 log/ha
- Aire de logements unifamilaux semi-mitoyens et fonctions complémentaires d'une densité nette de 10 à 15 log/ha
- Aire de logements et fonctions complémentaires le long de la rue de Magnée de 25 à 30log/ha
- Aire de logements et fonctions complémentaires le long de la rue de Fléron de 8 à 20log/ha

**Aires non-bâties, espaces publics et espaces verts**

- Aire de jardin de maison unifamiliale
- Aire de jardin de logement collectif
- Aire d'espace vert
- Aire de parc
- Parking relais

**Réseau viaire**

- Cheminement doux existant
- Voirie principale existante et réseau d'impétrants associé
- Voirie secondaire existante et réseau d'impétrants associé
- RAVeL existant
- Cheminement doux à créer
- Voirie principale à créer et réseau d'impétrants associé
- Voirie secondaire à créer et réseau d'impétrants associé
- Accroche de cheminement doux vers les trottoirs/sentiers existants
- Accroche vers les rues existantes

**Structure écologique**

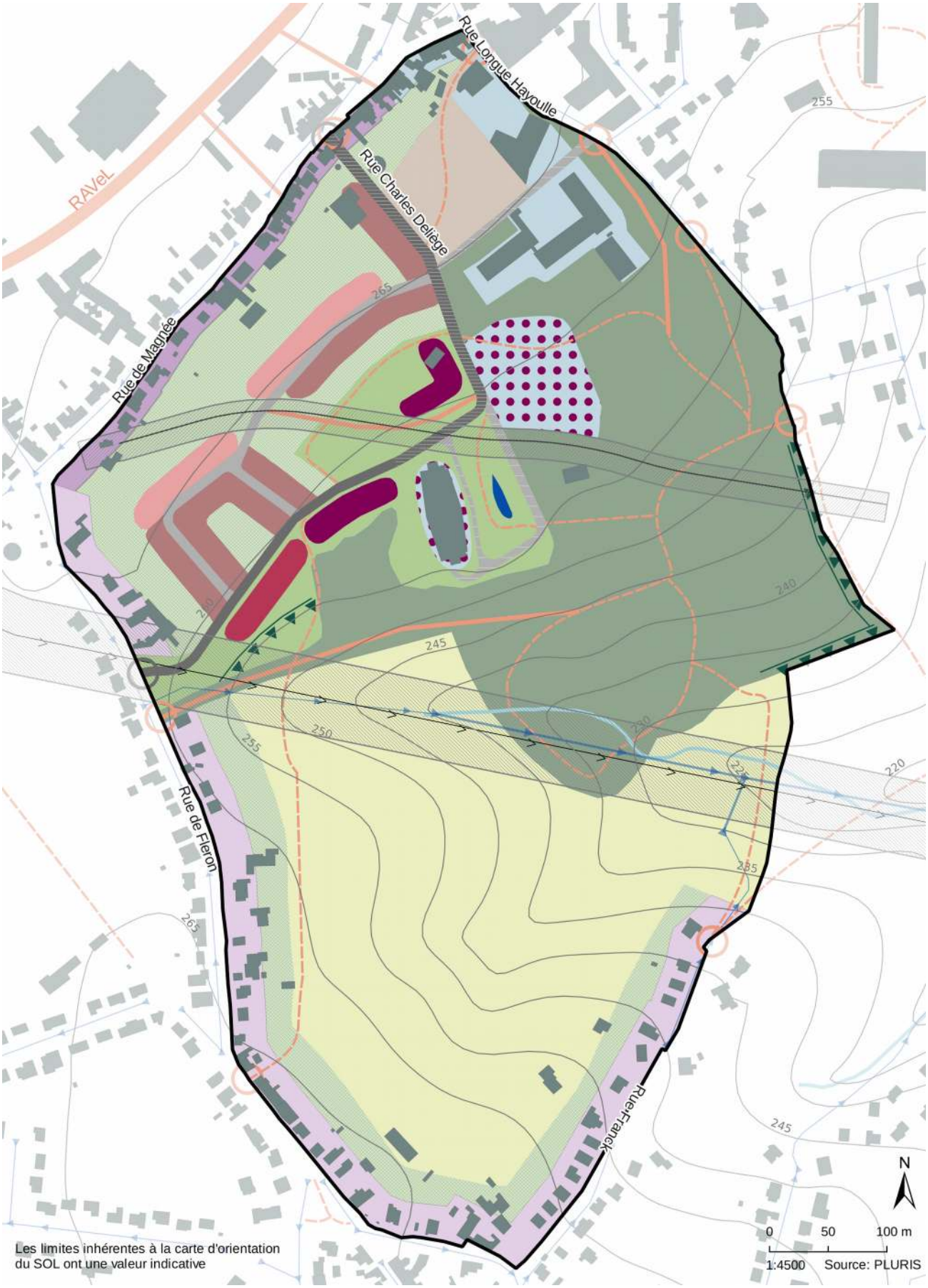
- Ruisseau du Bois-Le-Meunier

**Lignes de force du paysage**

- Courbe de niveau 5m
- Ouverture paysagère

**Infrastructures et réseaux techniques**

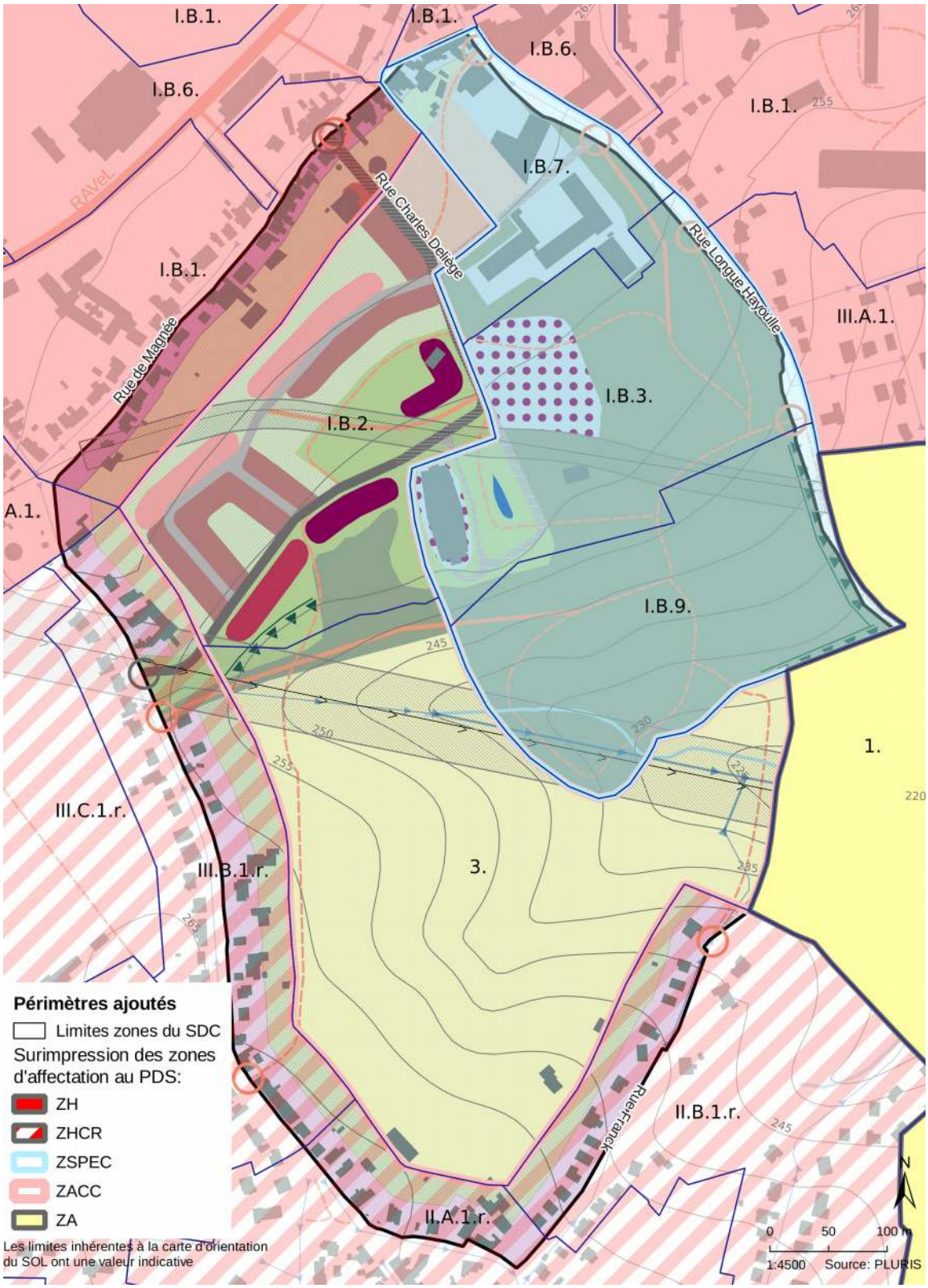
- Egout gravitaire existant
- Collecteur gravitaire existant
- Bassin d'orage existant
- Ligne à haute tension et sa zone non aedificandi
- Conduite d'adduction et sa zone non-aedificandi




Carte d'orientation (Source : PLURIS, 2020 | Fond de plan : Cadastre, 2020)

# 5 ANNEXES

## 5.1 CARTE D'ORIENTATION AVEC LIMITES DE ZONES DU PLAN DE SECTEUR ET DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

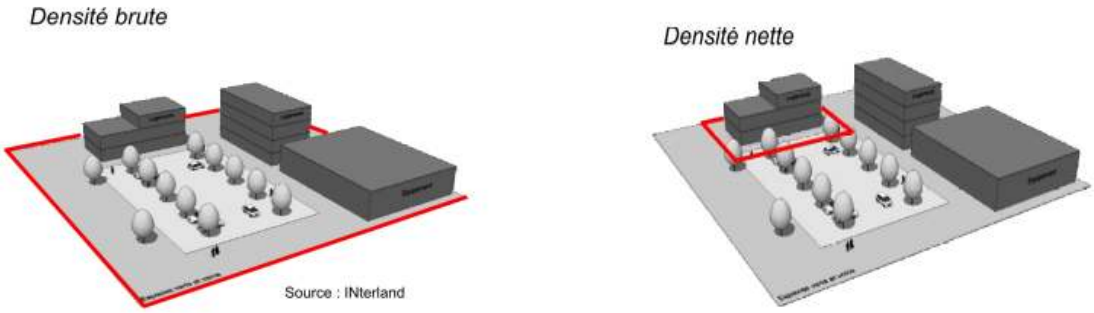



Carte d'orientation avec limites du PdS et SDC (Source : PLURIS, 2020 | Fond de plan :Cadastre, 2020)

## 5.2 DÉFINITION DE LA DENSITÉ NETTE VS. DENSITÉ BRUTE

La densité est le rapport entre un indicateur statistique (le nombre d'habitants ou de logements dans notre cas) et une surface.

**La « densité nette » est mesurée à l'échelle de la parcelle, contrairement à la densité brute qui comprend les espaces publics. Cette densité sera calculée uniquement sur les parcelles privées en déduisant les voiries et espaces publics existants ou qui seront rétrocédés à la Commune.**




À l'inverse des densités préconisées dans le Schéma de Développement Communal de Fléron et son Guide Communal d'Urbanisme, évaluées brutes, à l'échelle de l'îlot et comprenant les espaces publics et les voiries, le Schéma d'Orientation Local propose des **densités nettes à l'échelle de la parcelle constructible afin de garantir un mode de calcul opérationnel.**

Précisons également que le SOL propose des densités sous forme de fourchette, dans laquelle est comprise la densité optimale de logements pour les différentes zones d'habitat. Cet optimal doit permettre d'assurer la cohérence territoriale de la commune en localisant au mieux la population et les multiples fonctions présentent au sein de la commune. Cet optimal constitue une vision à long terme, car l'urbanisation de certains terrains dépend de la volonté des propriétaires et non de l'autorité communale.

Par ailleurs, les valeurs de densités proposées pour chaque zone ne doivent pas être appliquées de manière absolue et doivent être considérées par rapport à l'objectif d'aménagement poursuivi. De ce fait, outre la densité, il est primordial, pour chaque projet, de prendre en compte la qualité des formes bâties et de l'architecture et la justesse de son intégration dans l'environnement immédiat. La pertinence d'un projet doit passer par l'adéquation entre la densité du bâti proposé et celle du bâti existant et également par la qualité des espaces publics, condition nécessaire à une bonne perception de la densité.

Il est donc possible, suivant les cas, que les densités proposées soient revues légèrement à la hausse ou à la baisse afin de s'adapter au mieux à l'environnement proche. En outre, précisons que même si un projet respecte les densités et d'autres recommandations, il n'en résulte pas automatiquement la délivrance du permis. L'autorité communale peut en effet s'écarter de ces recommandations à conditions de les motiver.

Il convient de préciser que les densités proposées sont bien des valeurs guides et non des normes absolues.

## 5.3 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ENJEUX, OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

| ENJEUX | OBJECTIFS TRANSVERSAUX | OBJECTIFS SPÉCIFIQUES | AIRES ASSOCIÉES AUX OBJECTIFS SPÉCIFIQUES | |
|---|---|---|---|---|
| **Compléter l'urbanisation de Fléron par une mixité fonctionnelle** | • Intensifier le quartier en y intégrant des logements, des services et équipements complémentaires<br>• Soutenir une urbanisation et architecture durable et économe en ressources | • Développer des services publics et équipements communautaires en lien avec le centre Fléronnais | | Aire de services publics et équipements communautaires<br>Aire de services publics et équipements communautaires à vocation résidentielle |
| **Répondre à la demande en logement** | • Diversifier les typologies de logement tout en maintenant celles existantes afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle du quartier | • Développer des logements collectifs de gabarit moyen et de typologie variée | | Aire de logements collectifs et fonctions complémentaires de 40 à 45log/ha |
| | | • Développer des logements collectifs de petit gabarit et de typologie variée | | Aire de logements collectifs et fonctions complémentaires de 30 à 35log/ha |
| | | • Développer des maisons mitoyennes | | Aire de logements unifamiliaux mitoyens et fonctions complémentaires de 25 à 30log/ha |
| | | • Développer des maisons semi-mitoyennes | | Aire de logements unifamilaux semi-mitoyens et fonctions complémentaires de 10 à 15log/ha |
| | | • Continuer à développer les logements et les fonctions complémentaires le long de la rue de Magnée | | Aire de logements et fonctions complémentaires le long//de la rue de Magnée de 25 à 30log/ha |
| | | • Continuer à développer les logements et les fonctions complémentaires le long de la rue de Fléron | | Aire de logements et fonctions complémentaires le long//de la rue de Fléron de 8 à 20log/ha |
| **Préserver et valoriser les caractéristiques paysagères du site** | • Intégrer le bâti en respectant le relief, les lignes d'ouvertures paysagères et le caractère vert du paysage | • Concevoir de larges jardins privés préservant la végétation existante et le caractère vert du paysage | | Aire de jardin de maison unifamiliale |
| | | • Aménager des jardins autour des immeubles collectifs permettant de conserver les perspectives visuelles du site | | Aire de jardin de logement collectif |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Assurer la transition entre le tissu urbanisé du centre de Fléron et l'espace rural** | • Compléter le tissu urbain et réaliser une transition vers la campagne fléronnaise | • Maintenir une aire d'espace vert de transition | | Aire d'espace vert |
| **Renforcer l'infrastructure verte et bleue** | • Amplifier la trame verte et bleue existante en vue de renforcer le maillage écologique | • Développer un parc accessible incluant le Parc des Grimonprés | | Aire de parc |
| **Développer des liaisons entre les quartiers** | • Développer un réseau multimodal hiérarchisé adapté aux différents usagers | • Aménager un parking relais paysager connecté par des cheminements doux au centre de Fléron | | Aire de parking-relais |