

3.4.8. Logement

Atouts : Une disponibilité foncière à l'extrémité d'un village.

Faiblesses : Un développement de l'habitat en rupture avec l'ancien noyau bâti.

Opportunités : Augmentation et diversification de l'offre en logements accessibles.

Menaces : /

4. Dispositions réglementaires

4.1. Généralités

Il y a également lieu de préciser qu'en cas de contradiction, **les options d'aménagement** prévalent sur les options architecturales et sur les prescriptions urbanistiques et que **les options architecturales** prévalent sur **les prescriptions urbanistiques**.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil, du code wallon, etc..., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur soit en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents, permis d'urbanisme.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Le non-respect des prescriptions du présent permis d'urbanisation dans leur entièreté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code wallon.

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes. Conformément au Code wallon, le fait d'abattre des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisation est soumis à permis d'urbanisme préalable.

4.2. Options d'aménagement

Les options d'aménagement font suite à l'analyse contextuelle développée dans le chapitre 3. (3.2 à 3.4) et vont permettre de définir les options fondamentales du projet.

C'est pourquoi on ne peut y déroger, toute modification de ces options d'aménagement devra faire l'objet d'une nouvelle étude.

Conformément à l'article 311, §2, 1° du Code, les options d'aménagement décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

Ces options d'aménagement portent sur les économies d'énergie, les transports, les infrastructures et les réseaux techniques, le paysage, l'urbanisme, l'architecture et les espaces verts.

Les options d'aménagement s'inscriront également dans la stratégie communale d'aménagement du territoire, si celle-ci a été définie préalablement.

4.2.1. Orientation générale

Le présent dossier a pour but, l'urbanisation d'un bien, avec la possibilité d'y aménager xx constructions minimum (habitations privées unifamiliales (intergénérationnelles)) (PLAN MASSE).

4.2.2. Options relative à la densité, au périmètre et aux affectations

Densité :

- Vu la proximité du centre du village, nous optons pour une densité de **xx** constructions pour l'ensemble du projet (la densité des lotissements voisins variant de **2 à 3** logts/ha et la densité de la partie ancienne du village avoisine les **4** logts/ha).

Périmètre d'urbanisation :

- Le périmètre reprend l'ensemble du bien. (Il est repris en bleu (trait discontinu) sur le plan d'occupation projetée.)

Toutefois les parties arrières des parcelles (Lot x bis) situées en zone agricole ou en zone forestière (non destinée à l'urbanisation) sera exclue du périmètre du permis d'urbanisation, cf. Art. 89§3. du CWATUPE.

Le périmètre final est repris en noir (trait discontinu avec mention : Périmètre PU) sur le plan d'occupation projetée.

Remarques : les parties en zone agricole ou en zone forestière, hors périmètre, devront/pourront être attribuées aux différents lots respectifs (**car pas d'accès au domaine public**).

Affectations :

- Logement, espaces verts privés.
- Type de logement : **habitations privées, unifamiliales** (qui peuvent également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel : exemple des logements « kangourou » pouvant accueillir une activité artisanale, libérale ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du quartier, n'entravera jamais l'affectation principale et n'excédera pas 50 % des surfaces habitables.
- Vu la taille restreinte du périmètre, le développement d'un programme complet, incluant une mixité sociale et fonctionnelle n'est pas envisageable.

- Aucune surface ne sera destinée à de l'équipement communautaire.
- L'implantation d'une éventuelle cabine de transformation (**lot 8**) se fera dans la zone de réservation prévue au plan.

Périmètre d'étude	1ha 61 ares 77 ca
Zone résidentielle	54 ares 17 ca
Densité minimale / maximale	6 constructions (soit de 6 à 12 logts/périmètre)
Diversité des types de logements	Habitations privées, unifamiliales, (intergénérationnelle)
Espaces publics	0,00%
Logements	43,51%
Équipements	0,00%
Espaces verts : privés / publics	56,47% / 0,00%

4.2.3. Options relative aux économies d'énergie

- Chaque construction doit optimiser la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie en respectant les principes suivants :
 - Contribuer à l'économie d'énergie par le regroupement des bâtiments, le recours à la mitoyenneté est obligatoire, est acquis de plein droit et assuré uniquement par les volumes principaux (sauf pour les constructions isolées possibles).
 - Compacité des bâtiments.
 - Valoriser une orientation optimale, le rôle de la végétation et du relief. Les bâtiments s'intégreront parfaitement au relief.
 - Adopter les préceptes du développement durable.
 - Niveau d'isolation élevé.
- Ces principes doivent permettre la création au minimum de bâtiments « basses énergies », voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes. Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définis par les "Conditions générales d'Isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire destinés au logement" (cf. dernier Arrêté du Gouvernement Régional Wallon publié au Moniteur Belge).
- L'installation de suiveurs solaire est interdite.

4.2.4. Options relatives aux transports, à la mobilité, aux stationnements

Transports / mobilités : Sans objet

Voiries structurantes :

- La zone à urbaniser se trouve directement en relation avec une voirie existante.
- L'offre en transport en commun TEC se situe à 400 mètres du bien (arrêt de bus).

Mobilité douce :

- Ce projet n'envisage aucune ouverture de voirie et aucune optimisation de l'accessibilité aux transports en commun.

Stationnements :

- Un garage couvert est obligatoirement prévu dans la construction et un emplacement de parcage sera obligatoirement aménagé en dehors de la voirie, en zone de cour ouverte (C.O.) (organisation du stationnement). Il n'est par contre pas autorisé dans la zone de cours et jardins (C.J.)

Soit 2 emplacements par construction unifamiliale.

4.2.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

- Bien repris en zone d'épuration/d'assainissement autonome au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) « Amblève ». Le système d'épuration (à préciser) et d'évacuation des eaux sera dans tous les cas prévu en fonction de la réglementation en vigueur au moment de la demande du permis d'urbanisme. Aucune canalisation de récolte des eaux de ruissellement et des eaux épurées ne sera mise en place dans le cadre de la mise en œuvre du présent projet d'urbanisation. Chaque construction devra prévoir son dispositif d'épuration et de dispersion des eaux. L'épandage des eaux devra se faire via un réseau de drains dispersants ou via toutes les solutions approuvées dans le cadre de la demande du permis d'urbanisme.
- Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité existants.
- Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.O. (utilisation de matériaux drainant, graviers,...).
- Les fossés existants au droit des parcelles seront maintenus afin de réguler les apports d'eau de ruissellement en cas d'orage. Uniquement au droit de l'accès à la parcelle, le fossé sera canalisé.

4.2.6. Options relatives au paysage

- Ce projet va renforcer le paysage urbain de cette partie de la rue.
- Il va également contribuer à atténuer le caractère disparate de l'architecture pour recréer un ensemble homogène (respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier).
- Ce projet va structurer l'espace-rue par la mise en place de zones de recul (C.O.) et l'imposition d'un front de bâtisse.

4.2.7. Options relatives à l'urbanisme

- Les parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural (art. 27 du CWATUPE) au plan de secteur Hautes Fagnes - Eifel.
- L'affectation générale donnée au bien est l'habitat avec le développement de logements unifamiliaux (voire intergénérationnel).

4.2.8. Options relatives à l'architecture

4.2.8.1. Composition architecturale et volumétrie

- La qualité architecturale et la diversité d'aspect des futurs projets de construction doivent être privilégiées.
- Les volumes principaux (V.P.), secondaires (V.S.) ou annexes sont simples et compacts.
- Les volumes principaux respectent des volumétries simples de parallélépipède rectangle composées de un niveau et demi ou deux niveaux.
- Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur.
- La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire et/ou le volume annexe éventuel est marquée par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faîtes et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.
- Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants droits de pentes identiques et dont le faîte sera parallèle ou perpendiculaire à la voirie afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.
- Les volumes secondaires obligatoires seront obligatoirement réalisés et leur implantation figurée dans toutes demandes du permis de bâtir à introduire.
- Les volumes secondaires seront attenants au volume principal. Ils seront couverts par des toitures en pente à versant(s) ou plates.

- Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret, ...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.
- Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.
- La paroi mitoyenne sera conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact, et respecter les normes du SRI.
- Les terrasses suspendues sont interdites.

4.2.8.2. Matériaux

- La gamme des matériaux apparents autorisés est destinée à assurer l'homogénéisation des futurs constructions et avec une tonalité en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :
 - Élévation : une des teintes caractéristiques de la partie concernée du territoire communal pour la perception de l'ensemble des parements. Matériaux traditionnels « blancs »
 - Toiture : gris-bleu ardoise pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

4.2.9. Options relatives aux espaces verts et aux plantations

- Les espaces non bâtis seront plantés d'espèces d'essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert).
- Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- L'introduction de plantes exotiques invasives telles que la Balsamine de l'Himalaya, la Renouée du Japon, la Berce du Caucase, ... reprisent sur la liste noire établie par la plate-forme biodiversité de Belgique sont interdites dans les parcelles privées.

4.2.10. Phasage

- Une seule phase dès l'octroi du présent permis d'urbanisation.

4.2.11. Cession(s) gratuite(s)

- En cas de nécessité de placement d'une cabine, la zone de réservation prévue (lot 8) au plan sera cédée à la société qui gère la distribution électrique (RESA).

4.2.12. Servitude(s)

- Sans objet.

4.3. Options architecturales d'ensemble

4.3.1. Travaux d'entretien et confortatifs

Ils seront exécutés en utilisant les matériaux décrits et en se conformant aux couleurs prescrites dans ce présent document.

4.3.2. Options (**par zones**) (numérotation des zones : voir légende)

Zone résidentielle en ordre isolé (1 construction 4 façades) **(10.1)**

Zone résidentielle en ordre jumelé (2 constructions 3 façades) **(10.2)**

Zone résidentielle en ordre semi-continu à continu (plus de 2 constructions, bi-mitoyenne pour les constructions centrales et 3 façades pour les constructions d'abouts) **(10.3)**

Zone multirésidentielle en ordre isolé (1 construction 4 façades) **(10.4.)**

Zone multirésidentielle en ordre jumelé (2 constructions 3 façades) **(10.5.)**

4.3.2.1. Destination – (10.1)

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, unifamiliales, d'une superficie minimum de 90 m² au sol pour les maisons 4 façades. La construction unifamiliale peut également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel (exemple des logements « kangourou »).

Les constructions comprennent un volume principal (V.P.) auquel peut être adjoind un volume secondaire (V.S.) (attendant ou en appentis) et des volumes annexes.

V.P. : volume possédant la volumétrie la plus importante de la parcelle.

Annexe : volume construit distinctement, attendant ou non à un V.P. et/ou à un V.S.

La largeur de construction est de 12,00m minimum (pour le volume principal).

Le solde du terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de recul / cour ouverte (C.O. / 10.6) et/ou en zone de cours et jardins (C.J. / 10.7) suivant le plan d'occupation projetée du permis d'urbanisation.

4.3.2.1. Destination (10.2)

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, unifamiliales d'une superficie minimum de 75m² au sol pour les constructions jumelées. La construction unifamiliale peut également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel (exemple des logements « kangourou »).

Les constructions seront implantées par groupe de 2 constructions 3 façades.

La largeur de zone capable de construction à mettre à disposition de chaque lot sera de 10m minimum (pour le volume principal). La limite constituée au sein de la zone capable de construction sera la limite mitoyenne en rapport de laquelle les 2 futures constructions seront implantées. Les constructions seront implantées en mitoyenneté par les volumes principaux.

4.3.3. Implantation (10.x)

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plans et les conditions générales suivantes :

- L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie.
- Les remblais et déblais sont interdits; seuls ceux repris aux plans seront autorisés, et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.
- Les volumes principaux seront implantés en fonction des fronts de bâtisses obligatoires définis au plan d'occupation projetée du PU. Les 2/3 de la façade à rue du volume principal doit s'inscrire sur le front de bâtisse obligatoire. Ces 2/3 de la façade se calculent depuis la mitoyenneté à établir entre deux constructions. L'implantation d'une construction se réalisera sur le ou les limites internes définies au sein de chaque zone capable de construction.
- Les nouvelles limites parcellaires définies entre deux zones de construction distinctes devront se situer à minimum **3,50m** de ces zones de construction. Toutes les nouvelles limites parcellaires (lot) définies au sein d'une zone capable de construction seront perpendiculaires au front de bâtisse obligatoire (depuis l'alignement jusqu'à minimum 5m au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction).
- La partie située entre la façade de la construction et le bord du trottoir, qu'elle soit publique ou privée, doit rester exempte de tout obstacle et ouvert à la voirie (zone de recul / cour ouverte).
- Les garages se situent au niveau de la cour ouverte.
- Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.
- Les futures constructions seront privilégiées dans la zone restée libre.
- Sauf prescriptions particulières d'autorités compétentes, toute reconstruction après démolition reprendra le front de bâtisse du bâtiment remplacé.

4.3.4. Zone de recul / Cour Ouverte (10.6)

Cette zone est aménagée pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garages(s) couverts et car-port(s) et le stationnement des véhicules. Le solde est réservé aux pelouses ou jardinets et, éventuellement, à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles de petites dimensions.

4.3.5. Zone de Cours et Jardins (10.7)

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres.

Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation ainsi que des haies destinées à fermer la zone.

Un abri de jardin peut y être érigé.

Une piscine à l'air libre et/ou pièces d'eau y sont autorisées.

Les remblais et déblais sont interdits, seuls ceux repris aux plans seront autorisés, et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots.

4.3.6. Zone agricole (10.8)

La zone agricole (art. 35) est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle se compose essentiellement de prairies et champs. Il y a lieu de la conserver dans son état actuel. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Cette zone est considérée comme zone non-aedificandi.

La plantation de sapins de Noël est interdite.

4.3.7. Zone Forestière (10.9)

La zone forestière (art. 36) est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Cette zone est considérée comme zone non-aedificandi.

La plantation de sapins de Noël est interdite.

4.4. Légende

4.5. Plan d'occupation projetée

Voir plan VR 16-187-1

4.6. Plan masse

Voir plan VR 16-187-2

4.7. Profils en travers / profil en long

Voir plan VR 16-187-3a / 3b / 3c / 3d

4.8. Vues en trois dimensions (illustration)

Voir plan VR 16-187-5

5. Prescriptions urbanistiques particulières

5.1. Destination – affectations

L'affectation principale est **l'habitation privée, unifamiliale (voire de type intergénérationnelle)**.

Une affectation partielle pouvant accueillir une activité artisanale, libérale ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du quartier, n'entravera jamais l'affectation principale et n'excédera pas 50 % des surfaces habitables.

Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits.

Les dépôts de ferrailles, mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs. L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonne de toutes sortes est strictement interdite.

5.2. Implantations et abords

La zone de construction comprend la bâtisse (VP, VS, ou annexe) ainsi que tout autre ouvrage d'art.

Le solde du terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de recul / Cour Ouverte (C.O. / 10.6) et/ou en zone de Cours et Jardins (C.J. / 10.7) suivant le plan d'occupation projetée du permis d'urbanisation.

5.2.1. Zone de recul / Cour Ouverte (10.6)

Cette zone est aménagée pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garages(s) couverts et car-port(s) et le stationnement des véhicules. Le solde est réservé aux pelouses ou jardinets et, éventuellement, à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles de petites dimensions.

L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans doivent être strictement respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais et/ou remblais obligatoires repris aux plans et profils devront respecter les deux conditions suivantes :

1) s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré;

2) correspondre à 2/3 minimum du front de bâtisse du volume principal.

Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit au pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un gabarit/profil 6/4.

Lors de l'exécution du permis d'urbanisme du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans du présent permis d'urbanisation.

Dans tous les cas, l'entrée piétonne se situera au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci, moyennant le cas échéant un perron de maximum 4 marches pour accéder à la porte.

Cette zone doit être aménagée en accès, pelouses ou jardinets. Y sont autorisés :

- a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles de petites dimensions;
- b) des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à planter à plus de deux mètres des limites des lots (1/100m²) ; les arbustes ne dépassant pas 1,50m;
- c) des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans du permis d'urbanisation;
- d) des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales; des allées aménagées;
- e) les accès aux garages couverts, car-port(s), des emplacements de stationnement;

NB : Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.O. (utilisation de matériaux drainant, graviers,...).

Les matériaux de revêtement de sol correspondront aux partis admis ci-après :

- Les dalles de béton gazon ;
- Les revêtements en pavés de béton ou naturels (ton gris, gris-brun ou gris-beige) ;
- l'empierrement stabilisé du même ton.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

- f) des escaliers et des terrasses.

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans du permis d'urbanisation.

Les clôtures seront obligatoirement constituées en haies vives composées des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert) et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des treillis, fils et piquets de ton vert foncé.

L'ensemble des haies sera constitué au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant.

En fonction des habitudes locales et des descriptions précisées aux plans, la haie sera implantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction ou de la construction voisine si cette dernière est plus éloignée de la voirie. Sa hauteur sera de 1,50m maximum et min. 1m.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation de l'habitation.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

5.2.2. Zone de Cours et Jardins (10.7)

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres.

Le terrain non utilisé pour la construction ou pour le devant-de-porte sera aménagé en cours et jardins.

Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation ainsi que des haies destinées à fermer la zone.

5.2.2.1. Abri de jardin

A l'exception d'une serre, un seul abri de jardin peut y être érigé moyennant :

a) surface maximum : 20 m²;

b) hauteur maximum : 2,50m sous corniche - avec une inclinaison de toiture similaire au bâtiment existant ou à toiture plate ;

c) en matériaux (élévation, toiture): en bois (de ton gris-brun) ou identique à ceux de la construction principale;

d) Dans la zone prévue aux plans. Si cette zone est inexistante à une distance de plus de 6 m de la façade arrière du volume principal et à 2m minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire du lot voisin concerné ; L'abri de jardin doit obligatoirement être implanté en zone d'habitat.

e) L'emplacement de l'abri doit être repris dans la demande de permis d'urbanisme ;

f) Les petits animaux sont autorisés dans cet abri.

5.2.2.2. Piscine / pièces d'eau

Une piscine à l'air libre et/ou pièces d'eau y sont autorisées. Elles seront implantées à plus de 4m des limites parcellaires latérales ou arrière. Leur superficie respective n'excédera pas 40m². Ces aménagements seront conçus de façon à limiter au maximum les déblais et remblais (modification du relief du sol).

5.2.2.3. Clôtures – Traitement des limites séparatives

La clôture des limites de parcelle est facultative.

Les clôtures seront exécutées en haies vives (comme stipulé à l'article 5.2.1.) et leur hauteur limitée à 1,50m maximum ou exécutées en treillis, fils et piquets de ton vert foncé.

Elles seront implantées :

- 1) en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte;
- 2) sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du permis d'urbanisation, moyennant accord sur les essences du propriétaire du lot voisin concerné;
- 3) Sur la limite mitoyenne séparant le lot considéré et une parcelle contiguë hors périmètre ou, en l'absence d'accord du propriétaire voisin concerné, à 50cm de cette limite.

Aucune plantation hautes tiges à feuillage persistant ne sera acceptée si elle peut réduire les apports solaires des maisons voisines).

Tous dispositifs de clôture nécessaires à assurer l'intimité des terrasses (palissades, claustra, ...) sont réalisés en rapport avec le parement de la construction sur une hauteur maximum de 2m à partir de la terrasse.

5.2.2.4. Accès

La zone de cours et jardins pourra être utilisée pour accéder aux garages situés en façade arrière (si spécialement autorisé au plan d'occupation projeté) mais pas pour le stationnement des véhicules.

NB : Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.J. (utilisation de matériaux drainant, graviers,...).

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

5.2.2.5. Muret ou mur de soutènement

Les murs délimitant la zone de C.O. et la zone de C.J. repris au plan occupation projetée ou plan du permis d'urbanismes seront construits en pierres, en gabions, en bloc béton enduit par un crépi respectant les tonalités définies pour les murs d'élévation, ou en bois.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

5.2.3. Niveau de la maison (10.x)

Cf. plan d'occupation projetée (profils en travers / gabarits).

5.2.4. Accès Garage

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Un garage couvert est obligatoirement prévu dans la construction et un emplacement de parcage sera obligatoirement aménagé en dehors de la voirie.

Pour tous les garages, une pente d'ajustement (montante ou descendante) de 4 % max. sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre la propriété privée et publique. Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain naturel.

Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont interdites.

L'accès s'exécutera en façade (volume principal et/ou secondaire) à rue dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement reprise au profil en travers correspondant à chaque lot.

L'entrée de garage doit être placée de telle manière que la voiture puisse rester en stationnement devant celle-ci sans déborder ni sur la rue ni même sur le trottoir : le garage sera donc, si nécessaire, établi en recul par rapport au front de bâtisse obligatoire.

5.3. Parti architectural

L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site :

- a) L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu.
- b) L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs du cadre. Il doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées, ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie. Il doit contribuer à une perception franche des volumes et de l'espace public par le biais d'une cour ouverte bien délimitée.

Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible.

Les dispositions en plan seront simples, sans découpe surabondante, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux.

Aucun détail (baies, lucarnes, jeux de matériaux, murets,..) ne pourra prendre le pas sur la perception volumétrique unitaire du bâtiment.

5.3.1. Volumétrie

Les volumes seront simples, ramassés, sans loggias, auvents, renforcements, décrochements gratuits ou saillies diverses non intégrées dans un volume capable à arêtes clairement définies. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetées.

5.3.1.1. Volume principal (V.P.)

5.3.1.1.1. Proportions

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 2. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon ou distance perpendiculaire à la voirie) ne dépassera en aucun cas 10 mètres.

5.3.1.1.2. Gabarits

La hauteur apparente sous corniche/gouttière de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 5,50 mètres et au minimum de 3,50 mètres, hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade à rue (mur gouttereau). Hauteur comptée du niveau du devant-de-porte ouvert. Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur. Le mur gouttereau de référence est le mur gouttereau qui est en relation avec la cour ouverte.

Il est toutefois conseillé d'organiser des habitations sur des demi-niveaux afin que les constructions épousent le terrain naturel.

5.3.1.1.3. Toiture

Les toitures seront à deux versants droits de pentes et faîtes identiques. La pente des versants de toiture sera comprise entre 30° et 35°. Le choix précis de cette pente se fera en fonction des pentes des constructions voisines ou mitoyennes.

Les débordements de toiture sur les pignons ainsi que sur les murs gouttereaux sont interdits, ainsi que tout brisé de toiture, "coyaux",... . Les croupes faîtières et brisis sont interdits.

Les prises de lumières dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture.

5.3.1.2. Volume secondaire (V.S.) ou annexes

5.3.1.2.1. Proportions

La profondeur du volume secondaire et/ou annexe ne dépassera en aucun cas 7 mètres.

Sont autorisés : tous volumes annexes complètement vitrés (murs en élévation et toiture), d'une superficie inférieure au volume principal, d'une profondeur (= longueur pignon) ne dépassant en aucun cas 4 mètres.

5.3.1.2.2. Gabarits

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Les volumes annexes présenteront maximum un seul niveau hors sol (corniche / acrotère max. 4,00m).

5.3.1.2.3. Toiture

Les volumes secondaires ou annexes éventuels seront couverts par des toitures en pente à versant(s) ou plates, toutefois la réalisation d'un volume secondaire en appentis (un seul versant) entièrement adossé au volume principale reste possible.

Le niveau de l'acrotère de la toiture plate sera assimilé à celui d'une corniche.

5.3.2. Matériaux

Les couleurs utilisées doivent être neutres, calmes et toujours présenter une grande uniformité (pas de scintillement, ni nuance).

5.3.2.1. Murs en élévation des volumes principaux

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs en élévation.

Le matériau couvrant la plus grande partie de l'habitation sera la maçonnerie de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales ou de pierres du pays, le badigeon, le crépi, l'ardoise, le bois. La pierre bleue étant utilisée en tant que matériau secondaire.

Par ailleurs, la tonalité du mortier de rejointoiement des briques fera l'objet d'un soin particulier, à savoir : emploi d'un mortier de ton naturel gris moyen ou foncé ou de même teinte que les briques.

Les badigeons ou crépis seront en ton blanc. Ces peintures seront réalisées au plus tard, dans les deux ans de la réception provisoire du gros œuvre fermé.

Remarque :

- a) Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parement décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs ;
- b) Le bardage réalisé avec les matériaux prescrits pour la couverture de la toiture est uniquement autorisé pour les pignons et façades exposés aux intempéries ;
- c) Les murs de soutènement seront réalisés en matériaux identiques à ceux définis pour les murs en élévation (cf. Art. 5.3.2.1).

5.3.2.2. Façades des volumes secondaires

Il sera admis :

- les bardages horizontaux en bois de ton gris-brun dont la patine naturelle sobre et neutre s'accorde avec les tonalités locales ;
- le bardage en zinc prépatiné de ton gris foncé ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle identique à celle utilisée pour la toiture ;
- Les parements vitrés pour les vérandas.

5.3.2.3. Soubassements

Seule est cependant autorisée la réalisation d'une plinthe de protection du pied de mur (soubassement) contre les projections d'eau sur le sol, sur une hauteur de 30 à 40 cm maximums. Le ton de la plinthe éventuelle doit être harmonisé avec ceux de la façade.

Il est interdit de donner aux murs apparents de cave et à ceux du niveau « jour » des matériaux de façades différents.

5.3.2.4. Menuiseries

- Les menuiseries extérieures seront de tonalité naturelle si elles sont en bois, blanche ou foncée assurant une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élévation et en rapport avec les habitudes locales.

5.3.2.5. Encadrements de baies et linteaux

- Les encadrements ne sont pas obligatoires
- Les baies pourront éventuellement être encadrées à l'aide de pierre naturelle pour les façades en pierre (idem chaînage d'angles).
- Aucun encadrement ne peut être apparent lorsque le parement est réalisé en enduit.

5.3.2.6. Ferronneries

- Les teintes des ferronneries assureront une parfaite discrétion par rapport à l'ensemble des murs en élévation et des toitures, en évitant la tonalité blanche pour assurer une meilleure intégration paysagère.
- Les ferronneries pourront être de teinte foncée ou inox.

5.3.2.7. Les toitures

5.3.2.7.1. Volume principal

L'objectif étant de conserver cette unité des toitures selon une vue lointaine, l'homogénéité des couvertures implique une homogénéité de pente, de couleur et « texture » de la toiture.

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier), la couverture correspondra :

- à l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format (soit inférieur à 27/40) rectangulaire et de teinte dans la masse (de ton gris-bleu ardoise) ;
- la tuile plate (de ton gris-bleu ardoise) ;

Remarques :

- a) Le placement de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sera autorisé à condition qu'ils soient encastrés dans le plan de toiture directement lors de la mise en œuvre, de même que le placement de panneaux photovoltaïques (en cas de mise en place de ces panneaux, la toiture sera obligatoirement réalisée en ardoise) ;
- b) Tout dispositif énergétique peut être réalisé en conformité aux dispositions légales en vigueur ;
- c) Les nouvelles prises de lumière en toiture se feront uniquement par des lucarnes rampantes (inscrites dans le plan de la toiture) à l'exclusion de tout autre système ;
- d) Matériaux identiques obligatoire entre volumes principaux mitoyens ;

Aucune croupe faîtière ne pourra être réalisée en rapport avec une mitoyenneté.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtiers et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent. Les zingages seront obligatoirement en zinc prépatiné ton gris foncé, façonné en boudins d'arrêt et non en arêtiers appliqués.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit.

Les corniches seront de type « chéneau pendant » ou « ardennais ».

L'extrémité de la corniche ne pourra excéder 20 centimètres, mesure prise depuis le plan vertical de la façade. En absence de corniche, le dépassant de la toiture en façade sera de 10 cm maximum.

Les rives seront de préférence revêtues d'ardoises identiques à celles de la couverture à l'exclusion de tout autre procédé. Les rives se feront sans débordement sur les murs pignons. Cette ardoise de rive de 15cm de largeur au maximum sera fixée à un chevron de 5cm d'épaisseur maximum hors le mur pignon.

Les éléments saillants en toiture comme les lucarnes à croupe et les lucarnes passantes ne sont pas autorisées.

5.3.2.7.2. Volume secondaire

Les matériaux de couverture des toitures en pente correspondront :

- soit toiture complètement vitrée pour les vérandas ;
- soit l'ardoise naturelle ou artificielle identique à celle utilisée pour la toiture du volume principal ;
- la tuile plate (de ton gris-bleu ardoise).

Les matériaux de couverture des toitures plates (V.S.) correspondront :

- soit une membrane d'étanchéité bitumineuse de ton gris anthracite (type «Derbigum», ou similaire) recouverte d'un tapis végétal de type intensif ou extensif ;
- soit une membrane d'étanchéité recouverte / lestée d'un gravier roulé de ton gris bleu, dalles minérales, etc... .

Le revêtement des toitures plates ne sera pas visible car caché par un acrotère.

5.3.2.8. Les souches de cheminées

- Les souches de cheminée ou les conduits en inox sont de même tonalité que la toiture.
- Elles seront placées à proximité du faîtage avec un dépassant de +/- 50cm par rapport au faîtage et réduites en nombre. Elles pourront être terminées par un couronnement en béton armé rejetant l'eau vers l'extérieur.
- Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits.

5.4. Élévations

Le traitement des façades respectera :

5.4.1. La verticalité

- Verticalité pour l'ensemble de l'élévation (jeu des ouvertures, des décrochés, des bandeaux,...).
- L'horizontalité (tendance) des ouvertures est tolérée (pour un critère esthétique, pour permettre d'éclaircir discrètement certains locaux et faciliter l'aménagement de certaines pièces d'habitation comme une cuisine, une salle de bains, ... (meubles bas)).

5.4.2. Le rythme

Il est propre à l'identité des bâtiments traditionnels locaux, à savoir :

- Un jeu de baies hiérarchisées fortement structuré où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible.

Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée.

- Un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes.
- Pour chaque élévation du volume principal le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.

- Lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure en moyenne à 4.50m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

5.5. Hygiène

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un W-C., éventuellement douche, salle de bain complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation, aux réseaux d'électricité existants.

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

Aucun W-C ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

Un local permettant de stocker les duo-bacs / poubelles sera prévu de manière à ce qu'ils ne soient pas visible depuis le domaine public.

Pour tous les lots :

Il sera prévu une citerne d'eau de pluie souterraine de 5200 litres munie, au minimum, d'un volume tampon de 2200 litres) pouvant également constituer un bassin d'orage et relâcher progressivement les eaux de pluie vers les fossés existants. La citerne sera obligatoirement réalisée et son implantation figurée dans toute demande de permis de bâtir à introduire. La citerne sera dotée d'une pompe et les eaux récupérées seront utilisées prioritairement à des fins non alimentaires (WC, arrosage du jardin, système d'arrosage extérieur, lessive,...) de manière à diminuer la demande en eau potable. De même, tous les pans de la toiture seront reliés à la citerne de récupération.

Les dispositifs installés doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés dans un endroit à déterminer au plan de construction. Le propriétaire du lot est responsable vis-à-vis des voisins, de la Commune ou de la Région wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation dus à un mauvais entretien ou à toutes autres causes.

5.6. Réalisation technique des murs mitoyens

Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots ou parcelles sont à réaliser impérativement sans pont acoustique, de la manière suivante:

5.6.1. Chronologie

- Le constructeur **A** établi la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée.- Il construit le mur 2 intérieur porteur de sa bâtisse;
- Il place un isolant contre ce mur.
- Il érige le mur 1 **soit** sur la mitoyenneté s'il s'agit d'une limite entre deux lots du présent permis d'urbanisation; **soit** contre la limite mitoyenne s'il s'agit d'une limite entre le lot et une

parcelle hors périmètre du permis d'urbanisation. Ce mur est traité comme un parement identique aux autres élévations dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation du bâtiment.

- Le constructeur **B** qui érige son bâtiment postérieurement à **A**, établit la semelle de fondation au même niveau que celle de A en plaçant préalablement, un isolant rigide contre la semelle existante de **A**. Il prévoit un drain qu'il raccorde à son réseau d'égouttage selon les règles de l'art.
- Il place un isolant et des panneaux drainants de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur 1 et sa construction.
- Il construit le mur 3 intérieur porteur de sa bâtisse.

5.6.2. Rachat de mitoyenneté

Préalablement à l'ouverture de son chantier, **B** rachète la mitoyenneté du mur 1 qui lui est nécessaire; la valeur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

5.6.3. En particulier

- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords ("solins, joints "néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborderait celle de **A**, un essentage (format 27/40) de teinte gris anthracite sera fixé au mur 3 après isolation, à charge de **B**.
- Dans le cas où **A** (ou **B**) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations, il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de "rempiètement des fondations de **B** (ou **A**) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.
- Le propriétaire **A** (ou **B**) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de **B** (ou **A**) par l'exécution de ces dits travaux.

6. Dossier technique des infrastructures

- Aucune ouverture de voirie.
- Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux existants de distribution d'eau et d'électricité (voir plan des infrastructures).
- Les travaux de canalisation du fossé existant au droit de chaque parcelle feront l'objet d'un plan détaillé accompagnant chaque demande de permis d'urbanisme. Idem pour le curage de celui-ci.
- La réalisation du mur de soutènement au-devant de la C.O. de la zone 2 fera l'objet d'un plan détaillé accompagnant chaque demande de permis d'urbanisme.

6.1. Devis

6.1.1. RESA

Sans objet

6.2. Plan des infrastructures

Voir plan VR 16-187-4