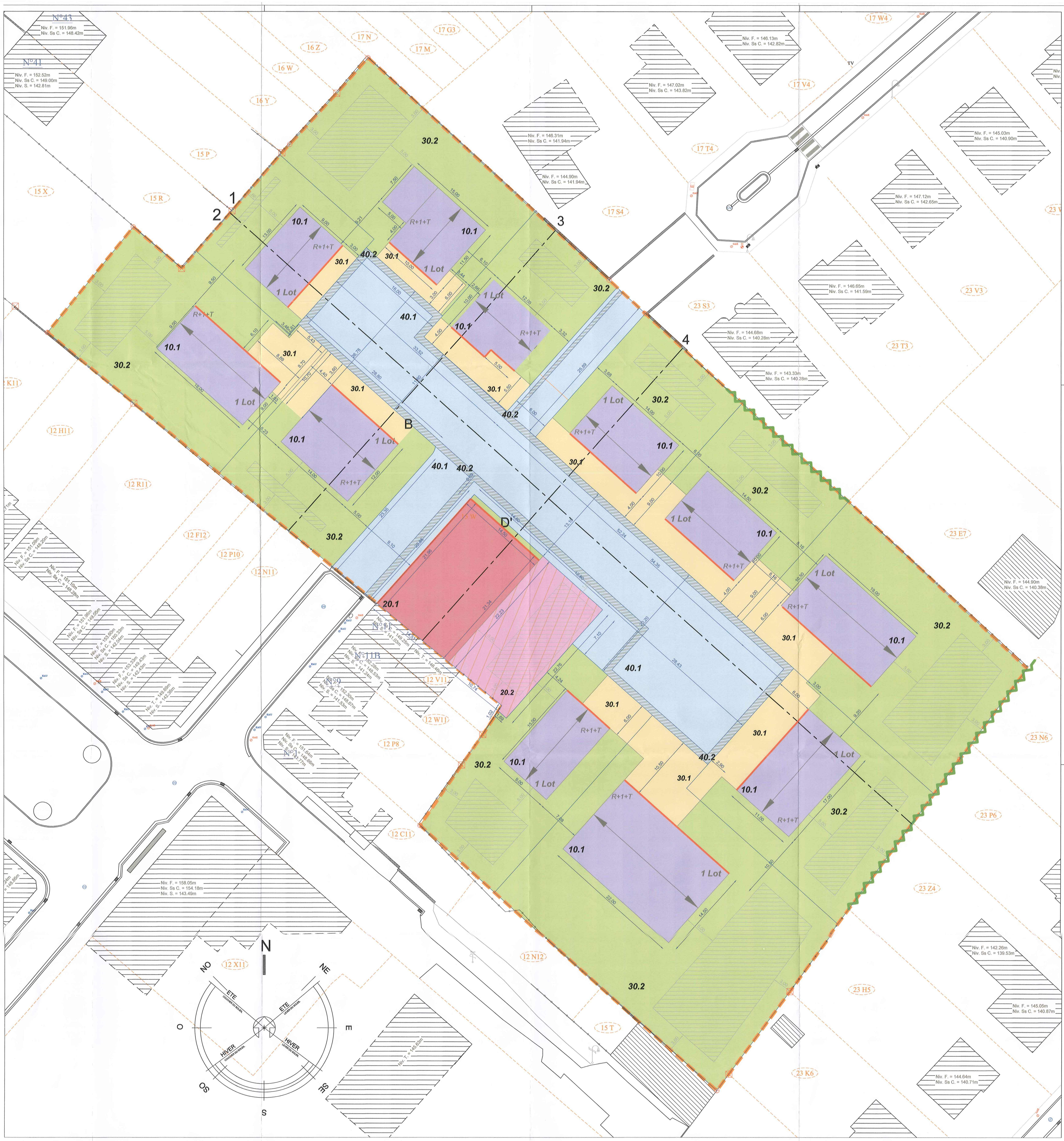

Préambule

Les présentes prescriptions ne peuvent en aucun cas se substituer au cahier des objectifs d'aménagements et mesures de mise en œuvre repris en annexe (Document : I.06 - Objectifs et mesures de mise en oeuvre).

Il est donc primordial que le développement des futures habitations, unifamiliales et multi résidentielles, prennent naissance sur base de ce cahier des objectifs d'aménagements et mesures de mise en œuvre.

Lors de la conception de chaque projet individuel (maison ou appartement), le service d'urbanisme communal sera consulté préalablement au dépôt de chaque demande de permis d'urbanisme.

Densité - Destination

La **zone 10.1** est destinée à la construction d'habitations de type unifamiliales.
La **zone 10.1** est une zone de bâtisse résidentielle en ordre ouvert, et par extension cela inclus les éventuelles zones de bâtisse de volume secondaire.
La densité nette est de 14 logements/ha, ce qui représente la création de 11 logements dans les zones réservées à cet effet.

La **zone 20.1** est principalement destinée à la construction de logements de type collectifs sous forme d'appartements. Les professions libérales y sont autorisées à condition de ne pas compromettre la destination principale de la zone.
Le projet permet la création de 7 à 9 logements dans la zone de bâtisses réservées à cet effet.

Volumétrie

Zone de bâtisse pour logements unifamiliaux
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 homogène que possible. Il est toutefois laissé libre cours à l'architecte de donner vie aux dites façades de manière harmonieuse et homogène.
Les prises de lumières dans les versants de toiture devront laisser intactes la valeur relative et l'unité de la toiture. Les accidents de toitures sont interdits. On entend par « accident de toiture » : des éléments disproportionnés en taille et volumétrie qui affecte l'homogénéité globale de la toiture. Seules les fenêtres de toit inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées ainsi que les lucarnes sur maximum 1/3 de la largeur de la façade principale. Les fenêtres de toit peuvent être traitée sur les toitures à versant ou sur les toitures plates.
Le débordement des toitures sur les élévations est interdit (ainsi que tout brisé de toiture, «coyaux»,...).

Volume principal
Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire.
La hauteur sous corniche de la façade à rue du volume principal sera :
- Pour une toiture à versants : de minimum 4,50 m et de maximum 6,50 m.
- Pour une toiture plate : le niveau fini de l'acrotère est compris entre 6,00 minimum et 6,50 m maximum.

Elle correspond à la hauteur prise au droit du niveau 0 de l'habitation [niveau du seuil de la porte d'entrée principale de l'habitation] et doit être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue.
Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal est identique sur la majorité de leur longueur.

La toiture est :
- Soit à deux versants droits de même inclinaison. La pente de toiture peut varier entre 30° et 40°.
- Soit plate avec acrotère.

Des décrochements sont autorisés en façade avant, pour autant que cela respecte le prescrit énoncé ci-avant.

Volume secondaire
Un volume secondaire peut s'implanter sur le front de bâtisse obligatoire ou être implanté sur le côté ou même à l'arrière du volume principal, dans la zone 10.1.
La supériorité hiérarchique du volume principal sur le volume secondaire sera marquée par une différence de hauteur entre les niveaux des faîtes et des corniches. Les niveaux du volume secondaire étant inférieurs à ceux du volume principal.
Le volume secondaire ne peut avoir qu'un seul niveau de plancher.
Le volume secondaire doit avoir une surface au sol inférieur au volume principal.

La toiture sera plate avec acrotère toutefois la toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente est autorisée, la pente de toiture peut alors varier entre 30° et 40°.
Dans le cas où la construction dont le volume principal est en toit plat, l'éventuel volume secondaire est obligatoirement en toiture plate avec acrotère.

Les vérandas sont à considérer comme des volumes secondaires.

Remarques relatives à la zone de bâtisse 10.1 (Volume principal + volume secondaire) :
1) Pour toute construction, la profondeur de l'étage (niveau +1) du volume principal ne pourra excéder 12,00 m tout parement compris.
2) La surface construite au sol (Volume principale et volume secondaire) ne pour excéder une surface totale de 250 m².
3) Il est interdit de construire des sous-sols tant sous le volume principal que sous le/les volume(s) secondaire(s).
4) Le(s) garage(s) est(sont) intégré(s) dans le volume principal ou est/sont réalisé dans un volume secondaire. Il(s) n'est (ne sont) pas obligatoire(s) si l'habitation dispose de deux emplacements de stationnement perpendiculaire à la voirie, à l'avant et/ou sur le côté de l'habitation.

Zone de bâtisse pour logements collectifs
Volume principal
Le bâtiment est implanté dans la zone de bâtisse prévue à cet effet selon le ou les fronts de bâtisse obligatoire.
Il est implanté sur au moins 75% de la longueur de chaque front « obligatoire ».
(Des décrochements et/ou des retraits peuvent donc s'opérer sur maximum 25% de chacun des fronts de bâtisse obligatoire).
Il est toutefois laissé libre cours à l'architecte de donner vie aux dites façades de manière harmonieuse et homogène.

La profondeur et la largeur du bâtiment sont limité à l'emprise de la zone de bâtisse.

La hauteur, tout compris, du volume principale est de maximum 13,50 m
Elle correspond à la hauteur prise à l'axe médian de la zone 20.2 au droit de son raccord avec la zone 40.1, et doit être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue.
L'accès au bâtiment collectif se fera de plein pied avec la future voirie d'accès aux parking privatif situé en zone 20.2
Le volume est couvert soit par une toiture plate, soit par une toiture à versant, soit par un mixte des deux dans le cas où "éventuellement" il y a lieu de se rattacher au mieux aux constructions existantes.

Volume secondaire
Un volume secondaire peut s'implanter sur le front de bâtisse obligatoire ou être implanté sur le côté ou même à l'arrière du volume principal, dans la zone 20.1.
La supériorité hiérarchique du volume principal sur le volume secondaire sera marquée par une différence de hauteur entre les niveaux des faîtes et des corniches. Les niveaux du volume secondaire étant inférieurs à ceux du volume principal.
Le volume secondaire doit avoir au minimum un niveau de plancher en moins que le volume principal.
Le volume secondaire doit avoir une surface au sol inférieur au volume principal.

La toiture sera plate avec acrotère toutefois la toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente est autorisée, la pente de toiture peut alors varier entre 30° et 40°.
Dans le cas où la construction dont le volume principal est en toit plat, l'éventuel volume secondaire est obligatoirement en toiture plate avec acrotère.

Matériaux de constructions

Soubassement
Les soubassements seront traités en plinthes et ne pourront excéder une hauteur apparente de 90 cm.
Ils seront réalisés :
- Comme les murs en élévation (pas de matérialisation du soubassement) ;
- En enduit homogène de tonalité plus soutenue que l'enduit de parement ;
- La pierre bleue

Mur en élévation
Les matériaux principaux sont :
- La brique de parement de teinte grise, rouge, beige ou brune.
- L'enduit mat de teinte blanche, grise ou beige

Les matériaux secondaires sont :
- Les briques de parement et l'enduit d'une teinte différente de celle autorisée pour le matériau principal
- Le bardage en bois d'aspect naturel
- Le bardage en zinc ou en éléments synthétiques
- La pierre bleue

Deux seuls matériaux secondaires sont autorisés par façade, la superficie de ceux-ci ne peut excéder 30% de la surface de façade sur laquelle il est mis en œuvre.

Toitures
Les matériaux de toiture à versants sont (au choix) :
-Les ardoises naturelles ou artificielles rectangulaire de teintes sombres,
-Les tuiles de teintes sombre ou rouge.
-Le zinc de teinte naturelle ou anthracite.
-Les tuiles photovoltaïques ;

Le placement de capteurs solaires thermique ou de panneaux photovoltaïques est encouragé dans tous les lots. S'ils sont visibles, ils doivent s'harmoniser avec les éléments composants les toitures et être disposés suivant des surfaces géométriques simples ; de plus ils ne peuvent présenter une surépaisseur, par rapport au plan de toiture, supérieur à 30 cm.
Ils sont de tonalité noire ou approchante.

Les verrières et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité des autres matériaux.

Les matériaux pour les toitures plates sont (au choix) :
- une membrane bitumineuse ou EPDM de ton anthracite ;
- un tapis végétal ;
- toiture végétalisée intensive
- toiture végétalisée semi-intensive
- toiture végétalisée extensive
- un gravier roulé de ton sombre proche de l'ardoise ;
- Le verre (uniquement pour les vérandas).

L'aménagement de terrasse en toiture est autorisé dans le respect des impositions du code civil.

Menuiseries extérieures
Les châssis sont (au choix) :
- En bois,
- En PVC
- En aluminium à coupures thermiques.

Les teintes autorisées sont :
- Noir
- Blanc
- Différentes nuances de gris
- Différentes nuances de brun
- Différentes nuances de bordeaux
- Différentes nuances de beige
- Différentes nuances de bleu « foncé »
- Toutes les teintes de bois et dérivés.

De manière générale, les teintes sont neutres, et s'harmonise au mieux dans le contexte urbanistique existant.

Les châssis de fenêtres et verrières sont traités de manière uniforme par lot dans des teintes naturelles ou foncées.
Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

Zone de cours et jardins

Les cours et jardins constituent la zone de jardin privé de chaque habitation.
Elles sont destinées à l'aménagement de jardins, terrasses et espaces libres. Les constructions et aménagements y sont limités.
Y sont autorisés :
- La plantation de haie vive libre ou de clôture.
- La construction de terrasse au sol (hauteur maximale hors sol de 50cm), de bacs à plantes, de pièces d'eau, de piscine à l'air libre, de jeu privatif pour enfant.
- Des plantations d'arbres isolés comme ornementation.
- Un abri de jardin ou une serre (cf. prescrit pour les modalités).
- La pose en sous-sol de citernes d'eau de pluie et accessoires s'y rapportant.

Le stationnement et la circulation de véhicules ne sont pas autorisés.
Les terrasses sont implantées dans le prolongement des habitations

Les serres et abris de jardins totalisent une superficie au sol ne dépassant 30 m². Ces constructions sont implantées dans le respect des impositions du *code civil et du code rural*. Elles sont couvertes soit d'une toiture à versant, soit d'une toiture plate. Dans les deux cas, la hauteur est limitée à 3,20 m.
Elles peuvent être implantées à proximité des habitations. Dans ce cas, elles sont réalisées à celle-ci par un élément architectural et sont réalisées avec des matériaux identiques à ceux des constructions principales.

Elles peuvent être implantée en fond de parcelles. Dans ce cas, elles sont réalisées soit en bois et/ou verre, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale.

La construction de ces éléments devra être intégrée lors de la demande de permis d'urbanisme de l'habitation. Dans le cas contraire, le demandeur consultera le service de l'urbanisme de l'administration communale de Manage, et devra respecter les impositions du Codt.

Zone de cours ouvertes

Les cours ouvertes sont un agrandissement visuel de l'espace rue. Elles sont non clôturées à l'alignement et non clôturées en mitoyenneté.

Le caractère ouvert de la zone doit être de tout temps préservé (absence de clôture, de haie,...).

Y sont autorisés :
- des aires de stationnement et des sentiers en matériaux perméables (coefficient de ruissellement ≤ 0,9, il est toutefois vivement recommandé de privilégier des revêtements ayant un coefficient de ruissellement ≤ 0,65) de teinte neutre en rapport avec les teintes locales (l'utilisation de revêtement hydrocarboné et imperméable est exclue) ; le choix des matériaux pour les aménagements d'abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme des teintes des zones de cour ouverte vise à s'harmoniser avec les teintes des cours ouvertes contiguës.
- des pelouses ;
- des haies vives d'essences indigènes feuillues sur la limite avec les espaces de cours et jardins

Stationnement

Pour les constructions résidentielles, il doit être prévu au moins 2 emplacements de stationnement par logement sur fond privé et en rapport direct avec celui-ci.
Ces stationnements sont intégrés au bâtiment ou aménagés en plein air dans la zone de bâtisse principale ou dans la zone de cours ouverte.

Ils peuvent éventuellement être couvert par un carport ou un porche.

Les emplacements de stationnement doivent être perpendiculaire à la voirie.
Pour les constructions multi-résidentielles, il doit être prévu au moins
-1 emplacement de parking pour les studios et les appartements 1 chambre
-1,5 emplacements de parking pour les appartements de minimum 2 chambres

Pour les activités complémentaires (petits commerces, services, professions libérales, ...) il doit être prévu au moins 1 emplacement de stationnement par 40 m2 de surface brute construite et relative à l'activité.
Ces emplacements doivent se situer en rapport direct avec l'activité, et doivent être situés sur fond privé.

10.1	*Zone résidentielle en ordre ouvert*
20.1	*Zone multi-résidentielle en ordre isolé*
20.2	*Zone d'abords et de stationnement des logements collectifs*
30.1	*Zone de cours ouvertes / Zone d'abords et de stationnement des logements unifamiliaux*
30.2	*Zone de cours et jardins*
40.1	*Zone d'espace public - Voirie*
40.2	*Zone d'espace public - Voirie (Zone réservée à la pose des impétrants)*
	Zone dédiée à l'infiltration
	Front de bâtisse obligatoire
	Fond de plan cadastral non juridique
	Direction du faîtage
	Périmètre du permis d'urbanisation
	Cotation en mètre

REMARQUE IMPORTANTE

Ce plan est la propriété du bureau d'études AGECI VRD sprl et ne peut être utilisé que pour l'exécution du présent dossier. Toute forme de reproduction ou de communication à des tiers est interdite sans autorisation écrite à recevoir de la part du bureau d'études. Ce document (original ou copie) doit lui être restitué sur simple demande. Ce plan est valable uniquement pour la technique concernée. Non valable pour exécution.

DATE	IND	MODIFICATIONS
10/01/2025	D	Modifications et coordination dossier de permis suite accord IDEA sur les aspects égouttage
10/12/2024	C	Modifications suite rapport INISMa
10/04/2024	B	Modifications suite à avis IDEA
23/10/2023	A	Modifications suite à avis d'incomplétude rendu par la Commune de Manage

- A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

PROJET

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
Comprenant 11 maisons unifamiliales, 1 immeuble à appartement avec réalisation des voiries et abords
* * *
Sis entre la rue Valéry Happe et la rue de Bévagna - 7170 Manage (Bois d'Haine)

REF. CADASTRE

MANAGE
2ème DIVISION (Bois d'Haine) - SECTION A
PARCELLES Ns° 15 W - 16 R

MAITRE DE L'OUVRAGE

BAIO

Siége social : Rue Jean Jaurès, 158 - B-7100 LA LOUVIERE T 064 23 90 30
REPRESENTE PAR:
Vincent BAIO - Gérant

PUrbanisation n° 2025/001
2 documents et 20 plans numérotés et scellés
Vu pour être annexé à la délibération du Collège communal en séance du 13/10/2025 (Plan 5/20)
La Directrice Générale Le Bourgmestre
Moïra FRANÇOIS Bruno POZZONI

VRD, PAYSAGISTE, GEOMETRE
AGECI voirie et réseaux
Chaussée de Binche, 101 D - B-7000 MONS T 065 82 58 28 F 065 34 89 86 e-mail : info@ageci-vrd.be
Stéphane Nisolle*- Gérant
* : représentant permanent de JEWEL sprl

TITRE
PLAN D'AFFECTATION
Demande de Permis d'Urbanisation

DATE	ECHELLE	REF AGECI VRD	PROJET	PHASE	REF.	TYPE	N°	IND.
20/03/2023	1/200	1141-22-BAIO	CAUDIA	PUr	GEO	01	05	D

FORMAT	SURFACE	DESSINE PAR	VERIFIE PAR	APPROUVE PAR	FICHIER N°
89.1x105	0,94 M²	AGECI vrd SN & AT	NS	NS	1141-22-BAIO-CAUDIA