

PERMIS D'URBANISATION

OPTIONS ET PRESCRIPTIONS

**PROVINCE DE LIÈGE
COMMUNE DE BRAIVES
RUE DE LA SUCRERIE N°1, 4260 AVENNES**

PARCELLE CADASTREE 8EME DIVISION AVENNES, SECTION A, N°347K

Vu pour être annexé au permis d'urbanisation
délivré par le Collège communal
en séance du 13 JAN. 2021

Braives, le 05 FEV. 2021



1. DOCUMENTS ADMINISTRATIFS ET DOCUMENTS DE LOCALISATION4

<u>1.1 DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION</u>	4
a. Formulaire de demande de permis d'urbanisation	4
b. Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.....	4
<u>1.2 PLAN DE SITUATION</u>	4
a. Orientation	4
b. Limites des zones du plan de secteur	5
c. Localisation du bien concerné par rapport au noyau central de la localité.....	6
d. Les voies de desserte	7
<u>1.3 SITUATION JURIDIQUE</u>	8
a. Affectation du bien au plan de secteur	8
b. Affectation du bien au RCU de Braives	8
c. Situation du bien au schéma de structure communal	9
d. Situation du bien sur la cartographie de l'aléa d'inondation	9
e. Situation du bien au PASH	9
f. Situation du bien dans le Parc naturel Burdinale-Mehaigne	9
<u>1.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER.....</u>	10
a. Orientation	10
b. Voies de desserte, ses aménagements, ses équipements et les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent	10
c. Nom des propriétaires du bien concerné et des biens contigus	11
d. Implantation, gabarit, nature ou affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 100 mètres de celui-ci	12

Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 5 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F. 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : 866 172 195
RPM : Liège

PORTIS : BE16 0015 1723 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 3300 1328 0301 BIC : BBRUBEBB

e. Lignes de force du paysage (éléments marquants du relief), courbes de niveau, végétation (arbres remarquables), présence de cours d'eau ou tout autre élément marquant du paysage et ce dans un rayon de 100 mètres	14
f. Indication numérotée des prises de vue du reportage photographique.....	15
1.5 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	16
g. 2 photos : l'une à front de voirie montrant les immeubles la jouxtant et le bien, l'autre montrant les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie.....	16
h. Photos : visualisation des limites du bien et des constructions voisines.....	16
i. Photos : vues éloignées à 200 mètres à chaque point cardinal avec indication sur la photo du lieu d'implantation du projet.....	16
2. OPTIONS ET PRESCRIPTIONS	17
2.1 GÉNÉRALITÉS	17
2.2 DÉFINITIONS	18
a. Zone de construction	18
b. Zone de recul	18
c. Front de bâtisse	18
d. Zone de cour et jardin.....	18
e. Volume principal.....	18
f. Volume secondaire	18
g. Volume annexe	18
2.3 OPTIONS D'AMÉNAGEMENT	19
Art 1 : Option d'aménagement en matière de périmètre à urbaniser	19
Art 2 : Option d'aménagement en matière de périmètre d'affectation.....	20

Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE66 472 195
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBAEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUEBB

Art 3 : Option d'aménagement en matière de densité des logements	20
Art 4 : Option d'aménagement relative à l'urbanisme	21
Art 5 : Option d'aménagement relative à l'architecture	23
Art 6 : Option d'aménagement relative au paysage	24
Art 7 : Option d'aménagement relative aux espaces verts	26
Art 8 : Option d'aménagement relative aux transports et au stationnement	26
Art 9 : Option d'aménagement relative aux infrastructures techniques	27
2.4 OPTIONS ARCHITECTURALES	29
Art 10 : Périmètre des lots	30
Art 11 : Emprise au sol et densité	30
Art 12 : Destination secondaire	31
Art 13 : Affectation des zones	31
Art 14 : Relief	32
Art 15 : Implantation	33
2.5 LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	34
Art 16 : Gabarit, volumétrie et traitement architectural	34
Art 17 : Mitoyenneté	35
Art 18 : Matériaux	35
Art 19 : Zone de jardin	37
Art 20 : Clôture	38
Art 21 : Equipement des constructions	38

1. DOCUMENTS ADMINISTRATIFS ET DOCUMENTS DE LOCALISATION

1.1 DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

a. FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Voir annexe 1

b. NOTICE D'EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Voir annexe 2

1.2 PLAN DE SITUATION

a. ORIENTATION

La parcelle concernée se situe Rue de la Sucrerie et est cadastrée 8ème division, section A, n°347K et n°346S.

Le long côté de la parcelle se situe dans l'axe SO-NE.



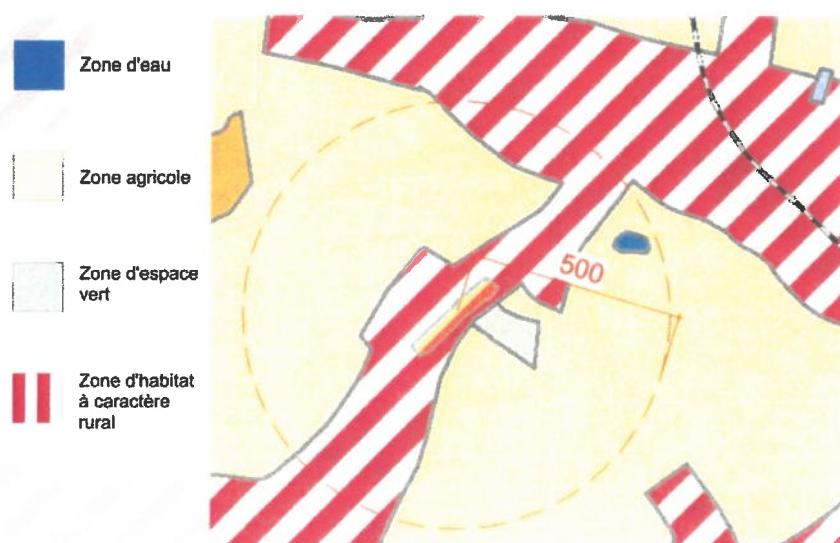
Ce plan est repris en annexe, à l'échelle.



Ce plan est repris en annexe, à l'échelle.

b. LIMITES DES ZONES DU PLAN DE SECTEUR

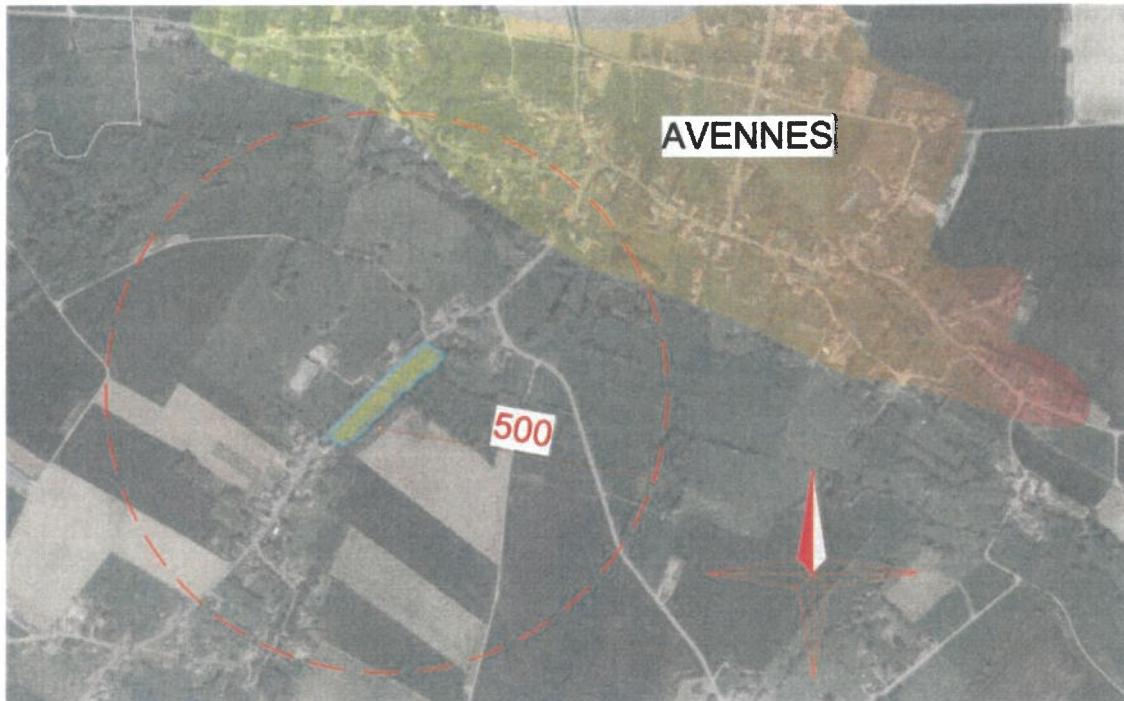
La parcelle concernée se situe en zone d'habitat à caractère rural.



Ce plan est repris en annexe, à l'échelle.

c. LOCALISATION DU BIEN CONCERNE PAR RAPPORT AU NOYAU CENTRAL DE LA LOCALITE

La parcelle se trouve à proximité du noyau d'Avennes, sur la rue de la Sucrerie.



Ce plan est repris en annexe, à l'échelle.

Lignes S.C. A FORME COMMERCIALE

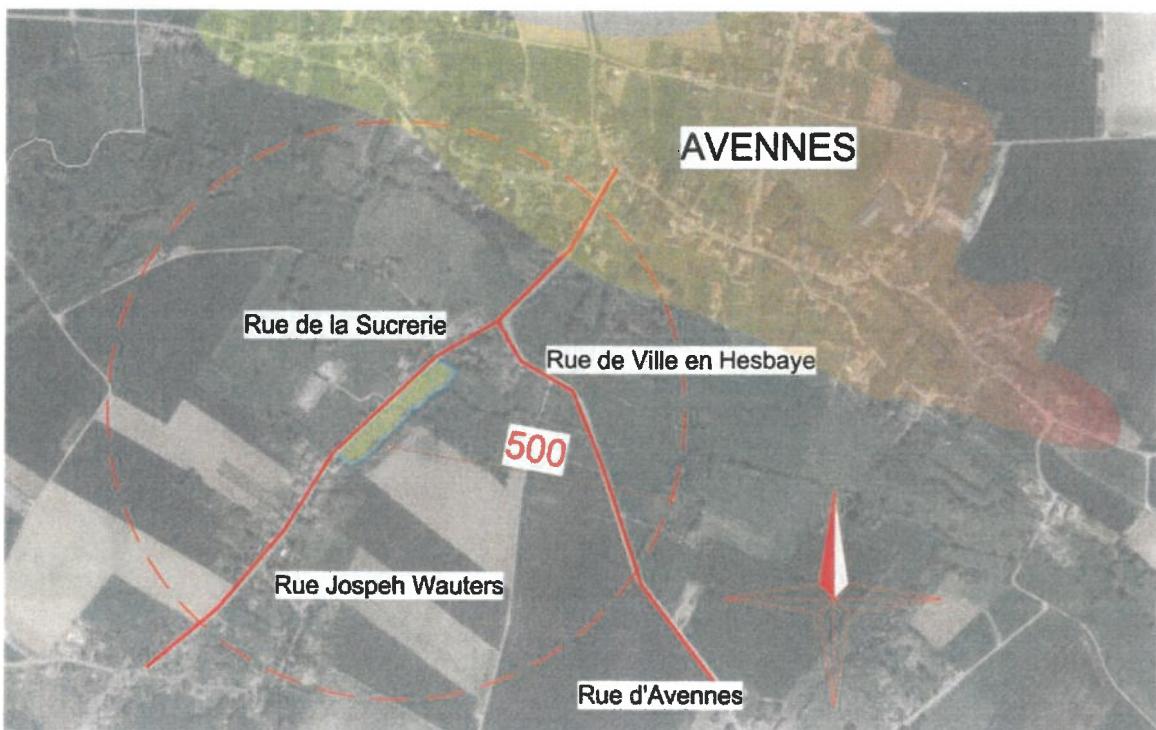
Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE46 0015 1728 7336
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUBEBB

d. LES VOIES DE DESSERTE

A noter que le bien se trouve à proximité de centres communautaires tels que des écoles primaires et maternelles situées à 1 km (Ciplet, Braives et Avennes), des centres commerciaux à Huy, Namur et Hannut, des centres administratifs à Braives et à Hannut, des centres sportifs à Braives-Fallais.



Ce plan est repris en annexe, à l'échelle.

Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhontz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F. 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

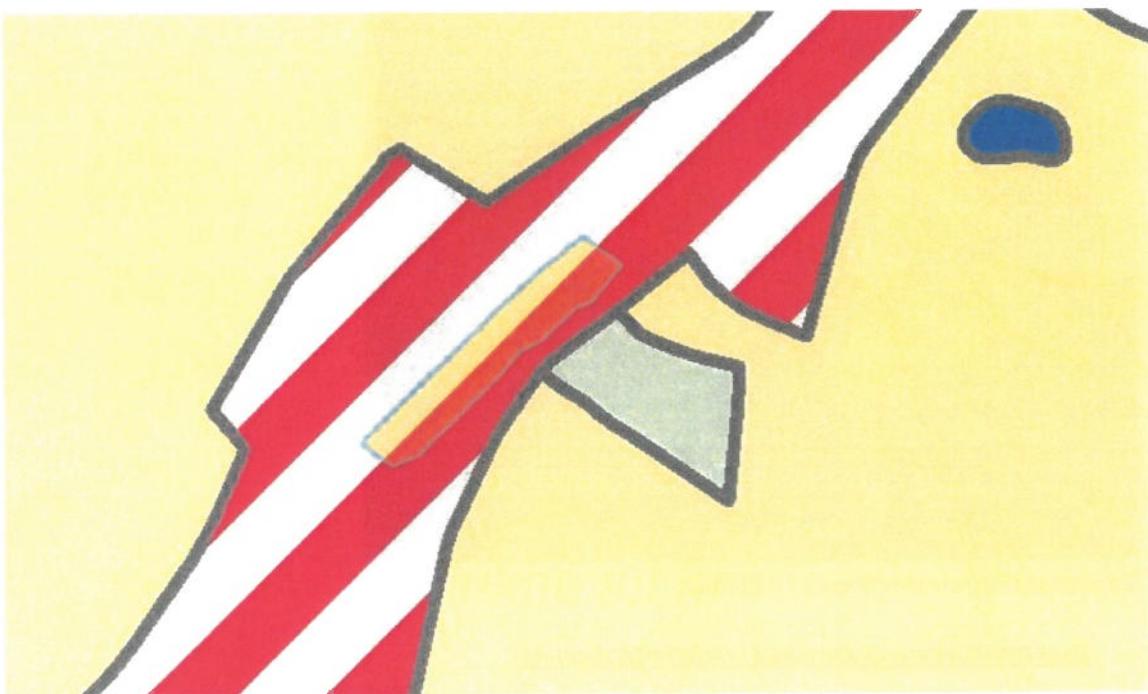
TVA : BE 46 0015 1728 7346
RPM : Liège

FORTIS : BE 46 0015 1728 7346 BIC : GEBAEBB
ING : BE 43 3400 1828 0801 BIC : BBRUEB8

1.3 SITUATION JURIDIQUE

a. AFFECTATION DU BIEN AU PLAN DE SECTEUR

La parcelle concernée se situe en zone d'habitat à caractère rural.



Ce plan est repris en annexe, à l'échelle.

b. AFFECTATION DU BIEN AU RCU DE BRAIVES

La parcelle concernée se trouve dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme de Braives approuvé par le Conseil Communal le 02 Avril 1993.

Lié dans la plupart des cas au schéma de structure communal, le RCU traduit la ligne de conduite que s'est fixée la commune en matière d'urbanisme. Il définit les prescriptions relatives aux éléments bâtis et non bâtis. Le bâti concerne tous les immeubles (usage d'habitation mais aussi commercial, industriel, agricole ou public). Les prescriptions concernent l'implantation des bâtiments mais aussi la hauteur et les pentes des toitures, les matériaux d'élévation des murs et de couverture ainsi que les ouvertures (portes et fenêtres). Le non bâti comprend la voirie et les espaces publics. Les prescriptions portent sur les dimensions, le revêtement et le traitement du sol, le mobilier urbain, les plantations, le parage des véhicules, les enseignes publicitaires ainsi que les

conduites, câbles et canalisations. Le règlement communal d'urbanisme a une valeur légale. La demande de permis d'urbanisation doit respecter les prescriptions définies par le règlement. La parcelle se situe dans l'Espace bâti contemporain (B3) relatif au RCU de Braives.



Ce plan est repris en annexe, à l'échelle.

c. SITUATION DU BIEN AU SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL

Nous rappelons que le projet s'inscrit dans le cadre du Schéma de structure HSO : zone d'espaces ouverts et en zone d'habitat rural à faible densité. Chaque demande devra en prendre compte.

d. SITUATION DU BIEN SUR LA CARTOGRAPHIE DE L'ALEA D'INONDATION

Le bien est situé en zone d'aléa faible d'inondation par débordement.

e. SITUATION DU BIEN AU PASH

Le bien se trouve dans le Périmètre du Plan d'Assainissement par sous-bassin Hydrographique Meuse-Aval, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif.

f. SITUATION DU BIEN DANS LE PARC NATUREL BURDINALE-MEHAIGNE

Le bien est repris dans le Parc naturel Burdinale-Mehaigne, et devra donc respecter les impositions reprises dans leur rapport.

1.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER

a. ORIENTATION

Le plan à l'échelle est en annexe.

b. VOIES DE DESSERTE, SES AMENAGEMENTS, SES EQUIPEMENTS ET LES MODIFICATIONS PROJETEES ET COTEES QUI S'Y RAPPORTENT

Statut légal :

Voirie communale.

Type de revêtement :

Hydrocarboné avec filets d'eau en béton.

Largeur carrossable :

Voir plan.

Limite de la voirie :

Fixée par AR lors du remembrement de Ville-en-Hesbaye. Elle est repérée coordonnées nationales Lambert 72.

Equipements :

- Réseau d'eau alimentaire : dans le trottoir côté lotissement ;
- Bouche d'incendie : dans le trottoir côté lotissement ;
- Réseau d'électricité aérien : sur le trottoir opposé ;
- Réseau de télédistribution aérien : sur le trottoir opposé ;
- Réseau téléphonique souterrain : sur le trottoir opposé ;
- Eclairage public sur supports béton ;
- Egout public : dans le trottoir à l'avant des parcelles. Suivant prescriptions AIDE.

Points d'arrêts des transports en commun :

En mauve, la ligne de bus TEC 127. Nous constatons que, de part et d'autre du bien, se trouve un arrêt de bus (points jaunes sur le plan de situation ci-dessous).

A noter, la présence à proximité de l'échangeur autoroutier de Lincent, de Walshoutem, de Braives, de Waremme et Hingeon.

Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F. 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE66 472 195
RPM : Liège

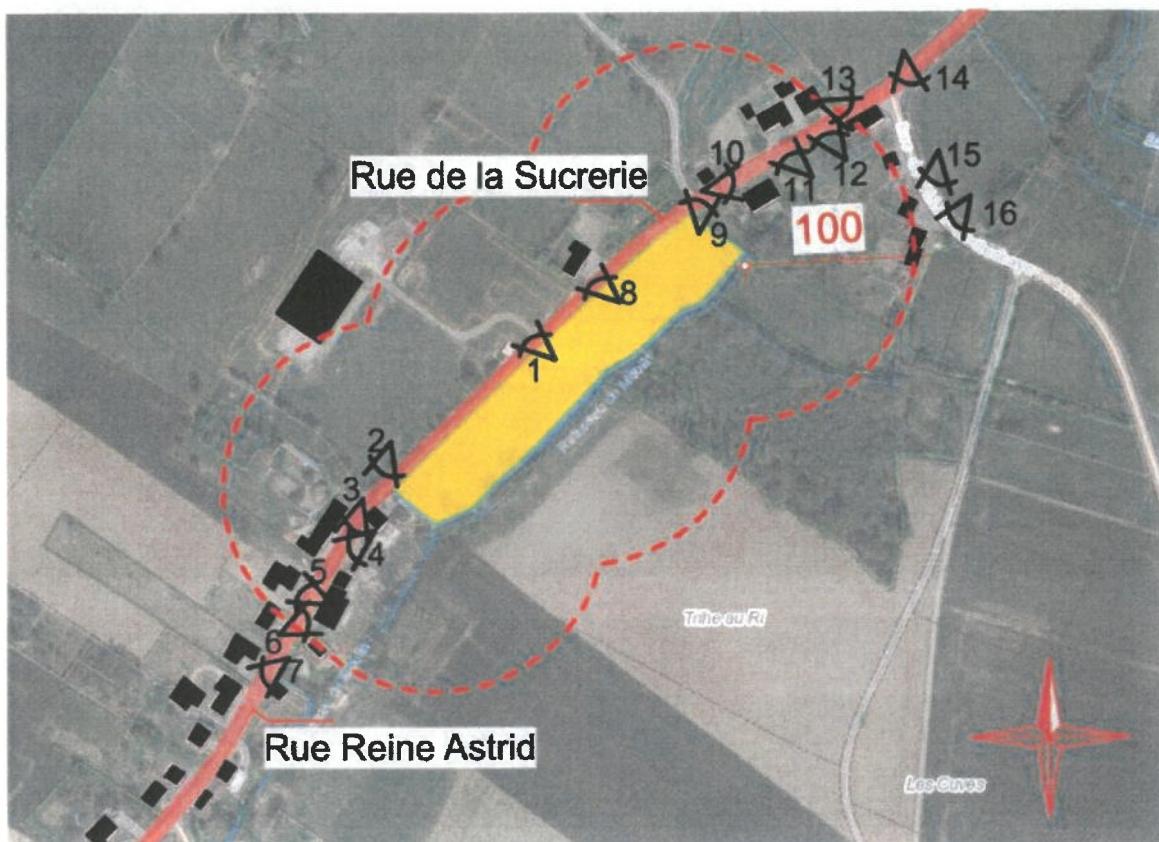
FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUREBB



c. NOM DES PROPRIÉTAIRES DU BIEN CONCERNÉ ET DES BIENS CONTIGUS

Voir extraits cadastraux.

d. IMPLANTATION, GABARIT, NATURE OU AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES SUR LE BIEN CONCERNÉ ET DANS UN RAYON DE 100 MÈTRES DE CELUI-CI



Le plan ci-avant illustre l'implantation des constructions se trouvant dans un rayon de 100 mètres de la parcelle concernée. Ces constructions se trouvent de part et d'autre de la rue Reine Astrid, de la rue de la Sucrerie et sur une partie de la rue Ville-en-Hesbaye. Le type de gabarit de ces constructions est repris dans un reportage photographique numéroté ci-après. Les numéros des prises de vues sont repris sur le plan.



Au niveau des gabarits, les volumes R+1 avec le dernier niveau engagé dans la toiture prédominent. La majorité des constructions sont des bâtiments 4 façades. On retrouve néanmoins des bâtiments semi-pavillonnaires.

Les volumes sont majoritairement composés de toiture à deux versants, parfois avec des barbacanes ou des lanterneaux.

Les matériaux que nous retrouvons sont variés : la brique rouge clair à rouge foncé, tendant vers le brun ; la brique peinte ; le crépi blanc. On retrouve des toitures en ardoises foncées mais encore des toits en tuiles de couleur terre cuite.

Les bâtiments présentent souvent un recul par rapport à la voirie mais d'autres sont accolés au trottoir.

Lignes S.C. A FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F. 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE66 472 195
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUBEBB

Il n'y a pas vraiment de tendance au niveau des percements. On peut retrouver des fenêtres carrées, des fenêtres rectangulaires à tendance horizontale, tout comme des fenêtres rectangulaires à tendance verticale.

e. LIGNES DE FORCE DU PAYSAGE (ELEMENTS MARQUANTS DU RELIEF), COURBES DE NIVEAU, VEGETATION (ARBRES REMARQUABLES), PRESENCE DE COURS D'EAU OU TOUT AUTRE ELEMENT MARQUANT DU PAYSAGE ET CE DANS UN RAYON DE 100 METRES

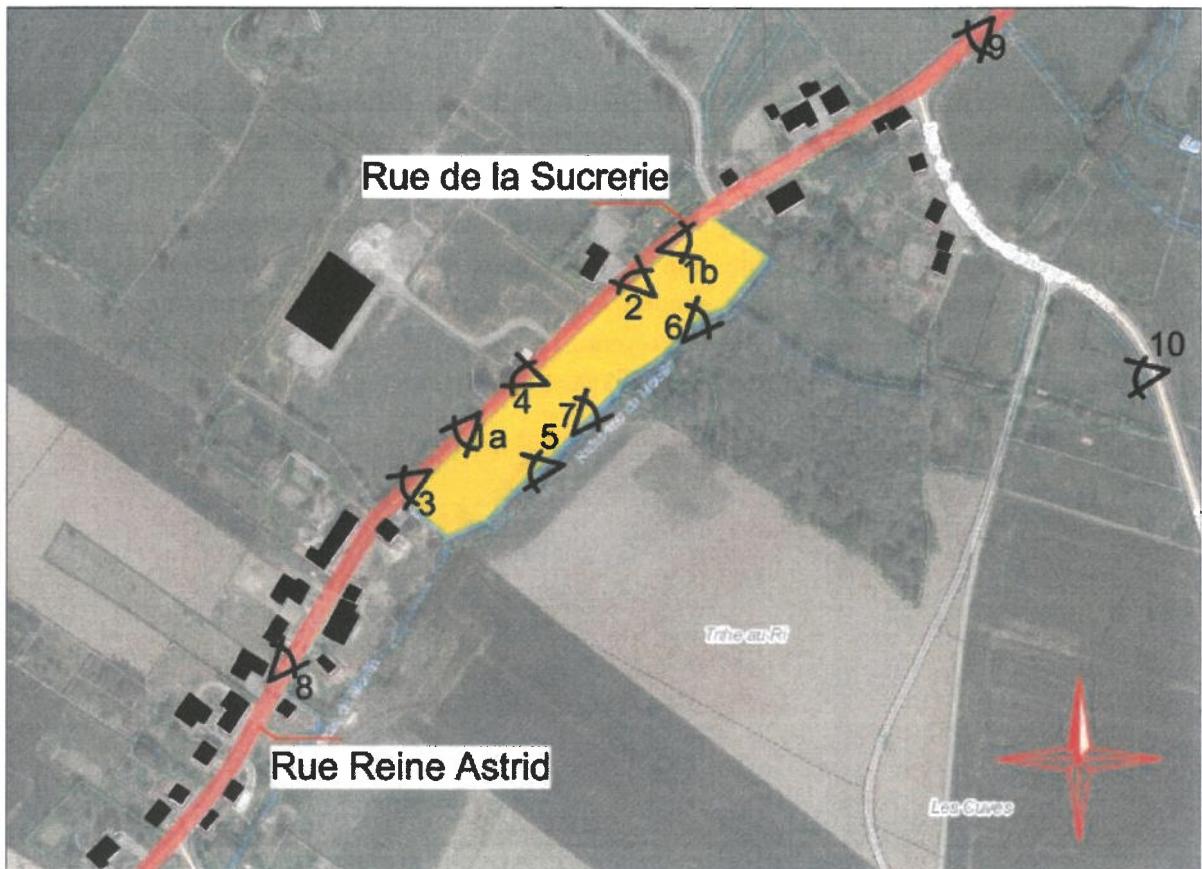
Dans un rayon de 100 mètres, il n'y a pas d'éléments marquants dans le paysage. Le terrain est relativement plat, nous ne constatons que de simples espaces arborés, des champs et des prairies là où l'espace n'est pas urbanisé par des constructions, la plupart du temps, pavillonnaires.

Cependant, il est intéressant de noter la présence d'un cours d'eau (la Mehaigne) et d'une ligne de RAVeL (ligne 127) à proximité du bien, comme l'illustre le schéma ci-dessous :



A noter la présence du ruisseau du Moulin à l'arrière du lotissement et également la présence d'un fossé sur le terrain.

f. INDICATION NUMEROTEE DES PRISES DE VUE DU REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 - 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE46 472 195
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBAEBB
ING : BE47 3400 1828 0801 BIC : BBRUBEBB

1.5 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

- g. 2 PHOTOS : L'UNE A FRONT DE VOIRIE MONTRANT LES IMMEUBLES LA JOUXTANT ET LE BIEN, L'AUTRE MONTRANT LES PARCELLES EN VIS-A-VIS DE L'AUTRE COTE DE LA VOIRIE**



- #### **h. PHOTOS : VISUALISATION DES LIMITES DU BIEN ET DES CONSTRUCTIONS VOISINES.**



- i. **PHOTOS : VUES ELOIGNEES A 200 METRES A CHAQUE POINT CARDINAL AVEC INDICATION SUR LA PHOTO DU LIEU D'IMPLANTATION DU PROJET.**



2. OPTIONS ET PRESCRIPTIONS

2.1 GÉNÉRALITÉS

L'Autorité gestionnaire de la délivrance des permis d'urbanisme dans le périmètre du permis d'urbanisation n'est pas tenue à, systématiquement, autoriser des actes et travaux qui respectent strictement les options, plans et prescriptions. L'Autorité a toujours la faculté d'imposer des adaptations aux plans, le cas échéant sous formes de conditions par rapport aux actes et travaux faisant l'objet de la demande pour autant que ces adaptations ne soient pas contraires aux options, plans et prescriptions et lorsqu'elle juge ces adaptations nécessaires en vue de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux ou environnementaux de la collectivité. Ces adaptations peuvent également être fondées sur des principes de gestion qualitative du cadre de vie, d'utilisation parcimonieuse et rationnelle du sol ainsi que de ses ressources, de performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments ou de conservation et de développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.

Le respect des présentes options et prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation de satisfaire à toutes les autres normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort, environnementales etc, ni de se conformer à toutes les autres prescriptions réglementaires en vigueur (Code Civil, Règlement Communal...).

Pour tous les aspects liés à l'aménagement du territoire ou à l'urbanisme non précisés dans les options, plans et prescriptions, il est fait usage des principes qui fondent les articles du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire en vigueur, de l'Urbanisme et du Patrimoine ou autres documents d'orientation tel que « le Guide d'urbanisme pour la Wallonie ».

Les modifications, dérogations et écarts aux dispositions contenues dans le présent rapport sont réglementés par le Code susmentionné. Ils peuvent également être fondés sur base des principes figurant aux articles du CODT ou des documents d'orientation et réglementaires existants, ou entrés en vigueur ultérieurement à l'approbation du présent dossier.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet un des lots du présent permis doivent mentionner l'existence du présent rapport et en imposer le respect aux nouveaux ayants droit.

En cas de contradiction, les options d'aménagement priment sur le plan d'occupation projeté et les indications du plan d'occupation projeté priment sur l'option architecturale et les prescriptions.

2.2 DÉFINITIONS

a. ZONE DE CONSTRUCTION

Zone où il est possible de placer une ou plusieurs installations fixes (volumes).

b. ZONE DE RECOL

Zone qui se situe entre l'alignement (c.-à-d. la limite de la voie publique) et le front de bâisse (le volume).

c. FRONT DE BATISSE

La limite avant de la zone de construction figurant au plan.

d. ZONE DE COUR ET JARDIN

Espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation, situé soit à l'avant, soit à l'arrière, soit sur le côté de celle-ci, constituée : soit d'une cour qui est l'espace pourvu d'un revêtement en dur ou en matériaux discontinus, soit d'un jardin qui est l'espace végétalisé, soit d'une combinaison de ces deux éléments.

e. VOLUME PRINCIPAL

Construction présentant le volume (cubage) le plus important parmi les volumes construits d'un même lot.

f. VOLUME SECONDAIRE

Construction attenante ou directement articulée par un petit élément de transition, à un volume principal et qui présente des niveaux sous corniche/sous faîte respectivement inférieurs à ceux du volume principal.

g. VOLUME ANNEXE

Construction implantée sur le même lot qu'un volume principal mais non attenante à celui-ci et présentant un cubage inférieur à celui-ci.

2.3 OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces options relèvent de la démarche d'aménagement du territoire et d'urbanisme dans la mesure où elles expriment les relations du projet avec son environnement, ou elles raccrochent le projet au contexte. Elles se présentent sous la forme d'un certain nombre d'éléments directeurs dans le respect des articles du Code en vigueur.

Les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques de la présente demande sont en relation avec la notion d'«aire d'habitat villageois» décrites ci-dessous :

L'aire d'habitat villageois reprend la partie de la zone d'habitat à caractère rural correspondant aux ensembles villageois originels, denses, le plus souvent allongés (forme liée aux voiries et aux vallées) qui apparaissent déjà sur la carte de Ferraris, à la fin du XVIIIème siècle. Cette aire comprend à la fois des espaces relativement ouverts liés à la dispersion de l'habitat et des espaces relativement fermés et parsemés d'ouvertures relatives aux activités agricoles antérieures (usoirs et accès latéraux).

ART 1 : OPTION D'AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERIMETRE A URBANISER

Le bien dont il est question se situe rue de la Sucrerie à 4260 Avennes (Braives) ; il s'agit plus précisément de la parcelle 347K de la section A et n°346s.

Lignes S.C. A FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F. 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE46 0015 1728 7336
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUEBEB

ART 2 : OPTION D'AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERIMETRE D'AFFECTATION

La demande de permis d'urbanisation porte à titre principal sur le lotissement de 12 lots destinés à la construction.

A l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.

De petites activités commerciales ou artisanales non incommodes, non bruyantes, non insalubres et/ou non dangereuses (à justifier par la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement) sont admises dans la mesure où l'activité ne prime pas sur la destination principale et ne la met pas en péril.

ART 3 : OPTION D'AMENAGEMENT EN MATIERE DE DENSITE DES LOGEMENTS

Sur chaque lot, il ne peut être autorisé qu'un seul logement. La densité maximale des logements principaux et secondaires n'est pas fixée, elle sera déterminée en fonction des potentialités de chaque lot.

La superficie de chaque lot sera comprise entre 700 et 950 m²; à l'exception du lot n°1 qui comportera une superficie entre 1000m² et 1.350 m².

Les parcelles sont découpées de manière plus ou moins régulière et c'est l'implantation des différents volumes composant les habitations qui se réfère à « l'aire d'habitat villageois ».

Elles seront d'une largeur de 18 mètres minimum à l'exception de la parcelle qui intégrera la parcelle où la cabine haute tension est implantée. Dans ce cas, la largeur de la parcelle pourra être inférieure à 18 mètres.

Les limites de chaque lot figurant sur les plans sont données à titre indicatif, elles ne sont pas tracées.

ART 4 : OPTION D'AMENAGEMENT RELATIVE A L'URBANISME

Chaque lot comporte différentes zones représentées sur les plans à respecter strictement.

i. Zone de construction

Le volume principal, les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés, ensemble, dans la zone de construction, soit associés, soit distincts. Les faîtages des volumes principaux et les grands volumes seront dirigés perpendiculairement aux courbes de niveaux.

ii. Zone de recul

Elle présente une cohérence de conception sur l'ensemble du périmètre à urbaniser et participent de manière conviviale à la relation espace public espace privé voisin.

Les réservoirs à combustibles non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et sont à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant, qui ne soient pas des conifères. Voir tableau en annexe.

Un entretien continu, en parfait état de conservation et de propreté des aménagements au sol de cette zone, est obligatoire.

iii. Zone de cour et jardin

La zone de jardin est principalement réservée à l'aménagement de jardins d'agrément, (éventuellement complétés de potagers ou vergers) ainsi qu'aux activités de plein air. La végétation est implantée de telle manière à structurer l'ensemble du projet et à articuler au bâti existant.

Les clôtures végétales seront traitées en haies composées d'une ou plusieurs essences régionales. Le choix des essences se fera sur base des espèces reprises sur la liste des essences indigènes reprise en annexe.

Les clôtures en mur de maçonnerie ne seront pas tolérées.

La zone de cour peut contenir des emplacements de parking. Les emplacements de parking devront être prévus à l'avant de la parcelle et seront réalisés lors des travaux de construction des habitations.

iv. Ensemble des zones

Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que ce soit sont interdits. Il en est de même du placement ou du parage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules et engins de toute nature à l'exception des installations de chantiers concernés par le présent lotissement.

Il est également défendu d'ériger, d'établir ou d'exploiter des débits de boissons ainsi que tout établissement classé comme incommod, insalubre ou dangereux, la seule dérogation portant sur l'équipement d'habitabilité pour l'habitation.

En vertu de la législation sur les cours d'eau non navigables :

- Aucune construction à caractère permanent ne peut être implantée dans les limites du prisme de poussée des terres des berges du cours d'eau sans avoir été autorisée préalablement par le Conseil provincial ;
- Tous les travaux modifiant le lit ou le tracé du cours d'eau et les ouvrages d'art à y établir (passerelle, canalisation, construction, rejet...) nécessitent l'autorisation préalable du Collège provincial, dans les formes légales décrites au Règlement provincial sur les cours d'eau non navigables du 28 juin 2001, pris en exécution de la Loi du 28 décembre 1967 ;
- Toute construction de mur ou de bâtiment et toute plantation d'arbres en bordure du cours d'eau sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil communal qui fixe l'alignement sur avis du Directeur en chef – Ingénieur du Service Technique Provincial ;
- Aucun remblai de terres, dépôts de bois, fumier ou de tous autres matériaux ou produits, ne peut être constitué sur une bande de terre de 3 mètres de largeur mesurée à partir de la berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres ;
- L'aménagement des pourtours ne peut modifier le relief du sol de la bande de terre de 3 mètres de largeur mesurée à partir de la berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres.

ART 5 : OPTION D'AMENAGEMENT RELATIVE A L'ARCHITECTURE

i. Zone de construction

La zone de construction est principalement dédiée au volume principal, au volume secondaire et au volume annexe.

Le volume principal des habitations seront pour la plupart implantés avec un recul de minimum 5 mètres afin de déterminer une ligne principale de front de bâtisse côté rue. Ceci, afin de se référer à la notion d'« aire d'habitat villageois ». Les volumes secondaires seront implantés soit en prolongation, soit perpendiculairement au volume principal, en mitoyenneté ou écartés de la limite parcellaire. L'ensemble formera un bâti semi-continu avec des zones de cours composées de volumes variables dont les teintes et matériaux seront homogènes, en relation avec l'espace rue et dans le respect de la typo-morphologie locale. La mitoyenneté se fera soit par le biais des volumes secondaires, soit entre le volume principal et un volume secondaire.

Le faîte du volume principal sera parallèle à l'axe de la rue. Les toitures des différents volumes sur un même lot doivent également être harmonieusement équilibrées entre elles.

ii. Zone de recul

Les zones de recul sont de strictes applications car elles permettent une meilleure lisibilité de l'ensemble. L'espace public sera donc animé par ces avant-cours aménagées pour accueillir parkings et jardinets.

Le jeu des reculs, zones de cour et articulations réalisées par les volumes secondaires répond à un désir de retrouver un ensemble à la fois homogène et morcelé permettant à chaque habitation des possibilités de contact avec l'espace public tout en gardant une certaine intimité des habitants, à l'image de l'implantation typique des bâtiments en site rural. De par le choix des matériaux de construction homogènes et cette implantation typique des bâtiments, l'ensemble s'insère harmonieusement dans le paysage

iii. Zone de cour et jardin

La zone de cour à l'avant de l'habitation sera dédiée à l'accès de l'habitation et au parking. La construction d'un carport pourra y être réalisée.

L'espace qui ne sera ni construit, ni mis à profit pour la cour sera dédié à une zone pelouse/jardinier.

La zone de jardin est la zone laissée libre à l'arrière de l'habitation et sera dédiée au jardin.

Il pourra y être toléré la construction d'un volume annexe et/ou d'une piscine selon les conditions décrites dans le RCU. Une distance de 4 mètres des limites de la parcelle devra être observée pour leur implantation.

L'infiltration des eaux pluviales est prévue en fond de jardin, du côté du ruisseau du Moulin, à l'aide de massifs d'infiltration enterrés.

iv. Matériaux

Le parement d'élévation (maximum 1 matériau par maison) devra être choisi parmi les prescriptions du RCU :

- Brique de campagne de ton rouge brun, rouge brique homogène et de texture rugueuse. Sont interdites les briques brillantes ou vernissées ainsi que les briques de ton rouge vif, jaune, blanc ou autre couleur. Les joints seront choisis dans la teinte entre gris et blond ;
- Soit le badigeon de ton blanc, gris clair, ocre jaune appliqué sur l'un des parements précités ;
- Soit le bloc de béton hydrofugé, de texture serrée et teinté dans la masse gris clair, gris foncé ou rouge-brun ;
- Soit le moellon de pierre naturelle, moellon de grès, de calcaire ou de schiste ;
- Soit un bardage en bois de teinte adaptée ;

Et ce, uniquement pour les volumes secondaires et annexes.

ART 6 : OPTION D'AMENAGEMENT RELATIVE AU PAYSAGE

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, conformément au Règlement Général de Police Communale, de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser

Lignes S.C. A FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F. 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE6 472 195
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 1400 1828 0801 BIC : BBRUBEBB

2m² ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser 1m² ; leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement. Tous les panneaux d'enseigne publicitaires seront conformes au RCU.

i. Zone de construction

L'impact visuel de l'ensemble bâti est minimisé dans un souci d'intégration paysagère.

Les faîtages des volumes principaux et les grands volumes seront dirigés perpendiculairement aux courbes de niveaux.

ii. Zone de recul

Les problèmes de dénivellation de terrain par rapport à la voirie seront toujours résolus de manière à ce que les constructions entretiennent une relation de qualité avec la voirie.

Une clôture peut venir l'animer, celle-ci sera obligatoirement constituée d'une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement et dont la hauteur sera limitée afin d'éviter l'effet d'enceinte.

iii. Zone de cour et jardin

Les niveaux doivent se raccorder harmonieusement entre les propriétés contigües et ce tant du niveau du périmètre à urbaniser, que vis-à-vis des parcelles périphériques.

Les clôtures y sont essentiellement végétales.

Le niveau du terrain naturel, tel que repris au plan de contexte urbanistique et paysager, ne peut pas être sensiblement modifié dans cette zone sauf s'il s'agit d'aménager un plan d'eau ou une piscine.

iv. Zone de fossé

Un fossé est présent sur la parcelle faisant l'objet de la demande. Aucune modification n'est prévue pour celui-ci, il reste en l'état. Une zone tampon sera maintenue de part et d'autre du fossé (minimum 1mètre d'un côté et minimum 4mètres de l'autre côté) afin de permettre l'entretien du ruisseau laissé à la seule charge du propriétaire du lot concerné en concertation avec les services communaux.

ART 7 : OPTION D'AMENAGEMENT RELATIVE AUX ESPACES VERTS

Seules des plantations régionales sont utilisées afin d'attirer la faune locale.

On veille à varier les essences dans la composition des haies, à privilégier les feuillus ainsi que les arbres tant en haie qu'en massif.

La circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement est ici d'application.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprise à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise : Ptéridophytes et Spermatophytes, publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972. Les arbres à hautes tiges, haies et arbustes plantés doivent être repris dans la liste de ces essences régionales.

Toutes plantations et clôtures seront conformes au règlement provincial sur la voirie vicinale.

Vous trouverez en annexe un listing des essences indigènes pour la commune de Braives.

ART 8 : OPTION D'AMENAGEMENT RELATIVE AUX TRANSPORTS ET AU STATIONNEMENT

Au moins deux emplacements pour véhicules sont à prévoir sur la parcelle afin de ne pas engorger la voirie. Ceux-ci seront disposés à l'avant de la parcelle, à l'intérieur et/ou à l'extérieur.

Les acquéreurs de chacun des lots établissent, à leur frais, la prolongation des chemins d'accès entre l'alignement et le bord de la voirie.

Aucun emplacement de stationnement ne sera autorisé au-delà de la façade arrière du volume principal.

ART 9 : OPTION D'AMENAGEMENT RELATIVE AUX INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

I. Evacuation des eaux usées

L'installation des infrastructures de collecte des eaux usées des parcelles vers l'égout est une imposition urbanistique.

Au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographiques), la zone est reprise en zone d'assainissement collectif de plus de 2000 EH. Les eaux doivent donc être prétraitées (fosse septique / bypass) en attendant la construction du collecteur alimentant la future station d'épuration. Dès la réalisation de la station d'épuration collective, les eaux non traitées seront by-passées vers l'égout.

La canalisation collective sera placée à l'avant des lots. Une chambre de visite sera construite à chaque raccordement. Il n'y aura qu'un seul rejet d'eaux prétraitées vers le réseau existant. Comme indiqué par l'AIDE et la Commune, le point de rejet sera au niveau de la chambre de visite existante située face à la parcelle A3a. Un plan schématique et les avis de l'AIDE et de la Commune sont joints au dossier.

Les plans as-built seront à fournir avant de mettre en cession à la commune.

II. Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent pas transiter par l'installation d'épuration. Elles seront évacuées vers une citerne de 5.000 litres minimum munie d'un filtre. Elles seront évacuées en fonction de la situation des lieux pour dispersion ou vers le ruisseau.

Conformément au Règlement Général d'Assainissement contenu dans le Code de l'Eau, les eaux pluviales doivent être évacuées : prioritairement dans le sol par infiltration.

Suite à un mesurage de la perméabilité du sol ainsi qu'à la réalisation d'une étude de gestion des eaux pluviales, nous prévoyons de gérer les eaux pluviales via l'infiltration de celles-ci en fond de jardin, du côté du ruisseau du Moulin, à l'aide de massifs d'infiltration enterrés. Les massifs d'infiltration à prévoir auront une épaisseur de 0.3 mètre et des superficies comprises entre 13 et 70m² au sol, on fonction des lots.

Les distances suivantes devront être respectées autant que possible entre les dispositifs d'infiltration et certains éléments structurants :

- Limite de propriété : minimum 3 mètres ;
- Habitation/bâtiment : minimum 5 mètres ;
- Végétation arbustive : minimum 3 mètres ;
- Haut d'un talus : minimum 3 mètres ;
- Conduite d'eau de consommation : 3 mètres.

Les documents reprenant l'étude de gestion des eaux pluviales sont en annexe.

Selon les indications du Service Technique Provincial, tout rejet d'eau (pluviale et/ou épurée) dans le ruisseau, dénommé « De Ciplet », n°8-32 et classé en 2ème catégorie, devra être préalablement autorisé par le Collège Provincial de Liège. Le débit rejeté ne pourra excéder 3litres/seconde/hectare. Des informations complémentaires du Service Technique Provincial se trouvent en annexe et sont à respecter. Elles comprennent :

- Le croquis d'un rejet d'eau à faible débit ;
- L'extrait du règlement provincial sur les cours d'eau non navigables du 28/06/2001 ;
- Le formulaire type de demande d'autorisation de modifications d'un cours d'eau.

III. Electricité

Une cabine de transformation sera située le plus près possible de la voirie sur une partie de terrain prévue à cet effet (voir plan). Elle comprendra une aire libre de 1.25m carrelée, dallée, bétonnée ou asphaltée pour ses accès.

Cette cabine standardisée haute tension sera de type coffret polyester renforcé à la fibre de verre avec accès par deux côtés (dimensions max. L. 2.60m x 2.40m x H 1.60m hors sol), de couleur gris RAL 9018 ou brun RAL 8014, suivant le choix urbanistique environnant.

Chaque lot sera alimenté en électricité suivant le plan d'implantation fourni avec le bornage correspondant. Toute modification éventuelle ou déplacement de ces installations sera à charge du ou des demandeur(s).

Dans la mesure des possibilités techniques (fonction des dimensions de l'installation), la cabine électrique présente une toiture à versants et un parement en brique de teinte brun rouge foncé de manière à s'intégrer au cadre rural.

Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE66 472 195
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBAEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUEB8

IV. Prévention incendie

On trouvera, à moins de 200 mètres de la limite de séparation des lots, une borne d'incendie du type BH 80 conforme à la NBN S21-019 (ou à défaut une bouche d'incendie conforme à la NBN S21-034) capable de débiter au minimum 20m³/h et ce pendant deux heures.

A défaut, on construira une réserve d'eau stagnante de 10m³ pour chaque habitation unifamiliale. Cette réserve sera placée en un endroit aisément accessible aux véhicules d'intervention de Service d'Incendie. La capacité demandée doit être disponible en permanence.

V. Equipement Téléphonie - Internet

Dans le cadre de l'équipement en fibre optique du réseau de Braives, l'infrastructure existante est suffisante. Cependant, il y a encore lieu de raccorder l'extension réseau qui a été réalisée.

VI. Dégâts éventuels à la voirie

Il appartient au propriétaire d'inclure dans les contrats pour la construction de l'immeuble ou de l'aménagement des abords que toutes dégradations à la voirie seront immédiatement réparées sans intervention du lotisseur.

En cas de carence, le propriétaire sera tenu pour responsable des dégradations.

2.4 OPTIONS ARCHITECTURALES

Un plan d'occupation existante et un plan d'occupation projetée sont joints à la présente demande, ainsi que des vues 3D données à titre d'exemple. Ces plans font partie intégrante du permis d'urbanisation et sont à respecter.

Les cotes et les calculs de superficie ont été effectués graphiquement, ce plan ne peut en aucun cas être reproduit pour être annexé à un acte de transmission de propriété. Néanmoins, ils résultent d'un mesurage de la situation existante.

Tous les choix sont illustrés sur les plans et dans les vues 3D.

ART 10 : PERIMETRE DES LOTS

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès délivré par le Collège Communal en application des dispositions de la législation en vigueur.

Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non, d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement.

Dans le cas où la/les zone(s) de construction initialement autorisée(s) serai(en)t modifiée(s), la procédure légale de modification sera respectée.

Le bornage des lots sera effectué suivant la législation en vigueur et se fera au fur et à mesure de leur vente.

Pour chaque permis d'urbanisme relatif à un lot, un procès-verbal reprenant le bornage de celui-ci sera dressé et joint à la demande.

ART 11 : EMPRISE AU SOL ET DENSITE

L'emprise au sol totale construite ne dépassera pas les 20 % de la parcelle.

La superficie de chaque lot sera comprise entre 700 et 950 m²; à l'exception du lot n°1 qui comportera une superficie entre 1000 m² et 1300 m².

En ce qui concerne les infrastructures sous le sol : une piscine à air libre selon les dispositions de la législation en vigueur pourra également être construite dans la zone réservée à la construction, une distance de 4 mètres devra être observée par rapport aux limites latérales parcellaires.

On trouvera, à moins de 200 mètres de la limite de séparation des lots, une borne d'incendie du type BH 80 conforme à la NBN S21-019. A défaut, on construira une réserve d'eau stagnante de 10m³ pour chaque habitation unifamiliale. Cette réserve sera placée en un endroit aisément

accessible aux véhicules d'intervention de Service d'Incendie. La capacité demandée doit être disponible en permanence.

Des massifs d'infiltration enterrés seront positionnés en fond de jardin afin de garantir la gestion des eaux pluviales. Les distances suivantes devront être respectées autant que possible entre les dispositifs d'infiltration et certains éléments structurants :

- Limite de propriété : minimum 3 mètres ;
- Habitation/bâtiment : minimum 5 mètres ;
- Végétation arbustive : minimum 3 mètres.

ART 12 : DESTINATION SECONDAIRE

Il est toléré, de manière accessoire, des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.

De petites activités commerciales ou artisanales non incommodes, non bruyantes, non insalubres et/ou non dangereuses (à justifier par la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement) sont admises dans la mesure où l'activité ne prime pas sur la destination principale et ne la met pas en péril.

ART 13 : AFFECTATION DES ZONES

i. Zone de construction

Admise dans cette zone, la construction d'habitation unifamiliale. Il sera également toléré, accessoirement, des locaux pour l'exercice de profession libérale.

De petites activités commerciales ou artisanales non incommodes, non bruyantes, non insalubres et/ou non dangereuses (à justifier par la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement) sont admises dans la mesure où l'activité ne prime pas sur la destination principale et ne la met pas en péril.

ii. Zone de recul

- Zone de recul avant :

Cette zone est principalement destinée à accueillir le stationnement. Il sera admis dans cette zone les accès aux habitations et zone de parking.

Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F. 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE 46 0015 1728 736
RPM : Liège

FORTIS : BE 46 0015 1728 736 BIC : GEBAEBB
ING : BE 43 3400 1828 0801 BIC : BBRUBERB

- Zone de recul latéral :

Cette zone est soumise aux mêmes règles que la zone de jardin. Aucune installation hors sol n'y est autorisée à l'exception des clôtures de 1,40 mètre de hauteur maximum et constituées de haies vives d'essences régionales éventuellement complétées par des clôtures piquets reliés entre eux par des fils ou treillis.

L'aménagement des zones de recul fait partie intégrante du projet de construction, les plans joints à la demande de permis renseigneront avec précision les matériaux à mettre en œuvre pour les accès et la zone de stationnement. Pour les allées de parkings, une surface drainante devra être mise en place, tel que parking enherbé sur dalles alvéolées posées sur le sol ou autre.

iii. Zone de cour et jardin

La zone de cour à l'avant de l'habitation sera dédiée à l'accès de l'habitation et au parking. L'espace qui ne sera ni construit, ni mis à profit pour la cour sera dédié à une zone pelouse/jardin. En conformité avec les présentes prescriptions, 2 places libres par logements sont à prévoir. La construction d'un carport pourra y être réalisée. Des places supplémentaires peuvent être envisagées dans le cas de professions libérales, mais doivent faire l'objet d'un accord préalable avec la Commune. Seules les enseignes se référant aux activités professionnelles de l'immeuble sur lequel elles sont apposées seront permises. Les éoliennes et autres mats sont interdits.

La zone laissée libre à l'arrière de l'habitation sera dédiée au jardin. Il pourra y être toléré la construction d'un volume annexe et/ou d'une piscine selon les conditions décrites dans le RCU. Une distance de 4 mètres des limites latérales de la parcelle devra être observée pour leur implantation.

L'infiltration des eaux pluviales est prévue en fond de jardin, du côté du ruisseau du Moulin, à l'aide de massifs d'infiltration enterrés.

ART 14 : RELIEF

Chaque projet devra s'intégrer au relief naturel. Les seules modifications de sol permises sont celles inhérentes à la zone de construction.

Un système de déblais remblais sera appliqué sur chaque parcelle pour pallier aux différences très progressives de niveaux entre la première et la dernière parcelle et afin de relier au mieux les différents volumes aux niveaux de la voirie existante. Ainsi, les gabarits des différents volumes resteront identiques.

Lignes S.C. à FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE66 472 195
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUBEBB

Les propriétaires des lots dont la zone de construction et d'accès se situe dans une zone d'aléa faible seront tenus de suivre les recommandations du Service Technique Provincial : tout niveau habitable devra être supérieur d'au moins 0,30 mètre par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de la nouvelle construction.

Le niveau du terrain naturel, tel que repris au plan de contexte urbanistique et paysager, ne peut pas être sensiblement modifié dans cette zone, sauf s'il s'agit d'aménager un plan d'eau ou une piscine.

Toute autre demande de modification de relief de sol devra être justifiée sur la demande de permis d'urbanisme et être étudiée en accord avec les Services de l'Administration Communale.

Un fossé est présent sur la parcelle faisant l'objet de la demande. Aucune modification n'est prévue pour celui-ci, il reste en l'état. Toutefois, si le propriétaire voulait le remblayer ou autre, un accord communal devrait d'abord être obtenu avant toute modification.

ART 15 : IMPLANTATION

Toute construction sera implantée dans la zone de construction, avec un recul de 5 mètres au moins par rapport à la voirie. La zone de construction, mesurée depuis l'alignement, aura une profondeur de 25 mètres au plus et sera distante d'au moins 10 mètres de la limite parcellaire du fond.

Les volumes principaux et secondaires éventuels pourront être élevés en mode mitoyen ou semi mitoyen avec un dégagement latéral de 4 mètres pour le côté libre.

La zone capable de construction est précisée au plan.

i. Alignement

Un recul de 5 mètres par rapport à la voirie sera respecté.

Dans cet espace, ne sera tolérée aucune construction.

ii. Volume secondaire et annexe

Dans la mesure du possible, les volumes annexes et secondaires seront implantés dans la zone de construction également. Cependant, ils peuvent être tolérés dans la zone de jardin moyennant une justification auprès de l'Urbanisme et de la Région et sous certaines conditions :

- L'affectation devra être compatible avec le voisinage ;
- Le volume ne pourra être du résidentiel ;
- Le volume devra être implanté à 5 mètres de la limite parcellaire avant et à 4 mètres des limites parcellaires latérales.

iii. Direction

Le faîte du volume principal sera parallèle à la voirie pour tous les lots. Les volumes secondaires pourront être implantés soit en prolongement soit perpendiculairement au volume principal.

iv. Orientation

Les projets seront réalisés en considérant l'orientation du bâtiment sur la parcelle afin de bénéficier de lumière naturelle en suffisance selon la destination de chaque pièce de vie ou de nuit.

2.5 LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ART 16 : GABARIT, VOLUMETRIE ET TRAITEMENT ARCHITECTURAL

i. Volume principal

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 4m70 et 5m70 de manière à intégrer les projets aux bâtiments anciens (2 niveaux francs) les plus représentatifs de la zone rurale ; les façades visibles depuis le domaine public expriment deux niveaux d'ouverture à dominante verticale.

Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon est compris entre 1,5 et 2.

La pente de toiture est comprise entre 40° et 45°.

Lignes S.C. A FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE46 0015 1728 7336
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBAEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUEB8

La toiture pourra comporter des lucarnes, à condition qu'elles soient situées dans la moitié inférieure du versant, sur un même niveau et axées soit sur les trumeaux soit sur les baies de façade.

La surface réservée à l'ensemble des baies et ouvertures n'excédera pas 1/2 de la surface d'élévation.

Les murs pignons élevés avec un recul supérieur à 1,9 mètre de la limite mitoyenne pourront présenter : soit une face aveugle, soit des percements de même famille formelle.

ii. Volume secondaire

Pour les volumes secondaires et annexes, la surface au sol sera inférieure au 3/4 de la surface au sol du volume principal.

La hauteur du faîte sera inférieure à la hauteur du faîte du volume principal afin d'identifier clairement la hiérarchie des volumes.

Les volumes secondaires pourront comporter une toiture à deux ou à un seul versant(s). La pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les lucarnes ne constituent pas des éléments locaux ; elles sont interdites.

ART 17 : MITOYENNETE

Chaque mur mitoyen devra être pourvu d'un parement provisoire en attente de la construction voisine. Ce parement devra être conforme à l'Article 18 ci-dessous.

ART 18 : MATERIAUX

Les parements seront réalisés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées, avec un des matériaux définis ci-dessous :

- Brique de campagne ton brun, rouge brun, rouge brique homogène et de texture rugueuse ;

- Bloc de béton de parement hydrofugé, de texture serrée et teinté dans la masse en gris clair, gris foncé ou rouge brun. Les joints seront choisis dans la teinte entre gris et blanc ;
- Badigeon de ton blanc, gris clair, ocre jaune, appliqué sur l'un des matériaux de parement précités ;
- Le moellon de pierre naturelle, moellon de grès, de calcaire ou de schiste est aussi autorisé.

Pour les volumes secondaires et annexes, est ajouté au choix des matériaux autorisés ci-dessus : un bardage en bois de teinte adaptée aux matériaux choisis pour le volume principal.

Sont interdites : briques brillantes, vernissées, rouge vif, jaunes, blanches.

Les matériaux de couverture de toiture seront en :

- Ardoise naturelle ou artificielle de couleur bleue-noire, gris foncé ou gris anthracite ;
- Tuile noire ou brun-rouge, d'aspect mat ;
- Sont interdits :
 - Les plaques ondulées en fibrociment ;
 - Le bitume ;
 - Les tôles métalliques.

Les murs exposés aux pluies dominantes et les souches de cheminées peuvent être réalisés avec l'un des matériaux autorisés pour la couverture de toiture.

Les menuiseries extérieures devront s'accorder avec l'aspect des matériaux de façade et de couverture.

- Dans l'ensemble : bois naturel ou autre matériau pour autant qu'il soit teinté en blanc, gris, noir ou teinte bois ;
- Les volets seront du type « sur cadre » ou « à panneaux » ou « à persiennes » ;
- Les couleurs vertes et bleues pour les menuiseries extérieures seront proscrites.

Le revêtement des cours, allées et accès sera conforme au RCU et perméable. Il sera soit en pavé, soit en dalle béton-gazon, soit en gravier ou empierrage stabilisé, soit en revêtement hydrocarboné. La compensation des surfaces imperméables des parcelles devra être réalisée par une zone d'une surface équivalente pouvant accueillir un volume d'eau suffisant afin de ne pas augmenter le ruissellement et le risque d'inondation déjà important dans la zone.

ART 19 : ZONE DE JARDIN

Pour rappel : La zone de construction, mesurée depuis l'alignement, aura une profondeur de 25m au plus et sera distante d'au moins 10m de la limite parcellaire du fond.

Une piscine à air libre, selon les dispositions de la législation en vigueur, pourra également être construite dans la zone réservée à la construction ; une distance de 4 mètres devra être observée par rapport au parcellaire.

Dans chaque parcelle, il est souhaitable de planter, par 1000 m², au moins deux arbres dont un à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les deux ans qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction.

Toutes les mesures doivent être prises afin d'assurer la prévention des haies existantes et de les reconstituer, là où des vides apparaissent, à l'aide d'aubépines etc.

Une zone plantée d'essences régionales est à créer entre les lots 6 et 7 : la gestion reviendra de manière égale aux lots 6 et 7.

L'infiltration des eaux pluviales est prévue en fond de jardin, du côté du ruisseau du Moulin, à l'aide de massifs d'infiltration enterrés. Les massifs d'infiltration à prévoir auront une épaisseur de 0.3 mètre et des superficies comprises entre 13 et 70m² au sol, en fonction des lots. Les distances suivantes devront être respectées autant que possible entre les dispositifs d'infiltration et certains éléments structurants :

- Limite de propriété : minimum 3 mètres ;
- Habitation/bâtiment : minimum 5 mètres ;
- Végétation arbustive : minimum 3 mètres ;
- Haut d'un talus : minimum 3 mètres ;
- Conduite d'eau de consommation : 3 mètres.

ART 20 : CLOTURE

Comme indiqué dans les options d'aménagement, la clôture sera obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

Sur chaque lot, une haie sera plantée, en limite droite de propriété.

La clôture sera érigée dans un délai de deux ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation. Le nombre de plans au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre.

Les haies situées à front de la voirie devront se planter à 0,50 m en recul par rapport à l'alignement et être taillées entre 1m et 2m de hauteur maximum.

Une clôture pourra être mise en place, celle-ci sera constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20 mètre à front de voirie sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. Seront proscrits, les palissades en bois, les gabions ou tout autre type de clôture en dehors de la haie ou de la clôture piquets et treillis.

ART 21 : EQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS

i. Enseignes et dispositifs de publicité

Une seule enseigne se référant aux activités professionnelles de l'immeuble sur lequel elle est apposée sera permise.

L'enseigne peut être solidement fixée à l'immeuble et sera entretenue par le propriétaire. Les enseignes fixées au sol seront soumises à autorisation spéciale du Collège des bourgmestres, et échevins.

ii. Capteurs solaires

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, pour autant :

- Qu'ils soient dans le même plan que le versant de toiture ;
- Que leur structure soit de teinte foncée ;

- Qu'ils soient implantés suivant un bandeau horizontal aligné sur la partie inférieure du versant de toiture.

Avec ce projet, nous voulons surtout proposer une architecture de qualité, tant au niveau fonctionnel que d'un point de vue esthétique. Le projet développé se veut donc harmonieux et soigneusement intégré dans le contexte existant.

Dès à présent, veuillez recevoir Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

Le Maître d'ouvrage,

Le bureau d'architecture LIGNES
Représenté par Laurent Godin

Lignes S.C. A FORME COMMERCIALE

Parc Industriel des Hauts Sarts Rue d'Abhooz 6 4040 HERSTAL
T. 04 253 59 50 F 04 343 18 59 info@lignes.be www.lignes.be

TVA : BE66 472 195
RPM : Liège

FORTIS : BE46 0015 1728 7336 BIC : GEBABEBB
ING : BE43 3400 1828 0801 BIC : BBRUBERB