

COMMUNE DE PEPINSTER

PERMIS D'URBANISATION DIVISION D'UNE PARCELLE EN 10 LOTS

Rue des Doux Fonds – 4860 PEPINSTER (WEGNEZ)
cad. 4ème div. sect.C 92 T3



Les propriétaires

DENEVE Sabine (9/40) – DENEVE Marcel (9/40) – DENEVE Nathalie (9/40)
DENEVE Emilie (9/40) – DENEVE Edmond (4/40)

Le demandeur et mandataire:

C.I.Be s.a. (Gerome Richard)
Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE
Gsm : 0473/ 89 84 19
E-mail: cibe.gerome@gmail.com

Les auteurs du projet

CALABRESE G. Architecte –Urbaniste
rue du Broux, 3 – B 4680 HERMEE
Tél/Fax: 04/278 29 51 - GSM: 0495/ 23 15 95
E-mail: calabrese.g@hotmail.com

KESSEN Ch. Géomètre-Expert
Place de la Licourt, 11 4040 HERSTAL
Tél : 04/264 82 29 - GSM : 0495/ 31 43 51
E-Mail: chk@scarlet.be

Janvier 2021

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
1. SITUATION DU BIEN CONCERNE.....	4
1.1.1 Localisation de la parcelle.....	4
1.1.2 Situation cadastrale.....	5
2. CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER.....	6
FEUILLE 1 : Situation des lieux – plan.....	6
FEUILLE 2 : Situation des lieux – profils.....	6
2.1.1 Vue arienne de la voirie de desserte.....	6
2.1.2 Plan de secteur.....	7
2.1.3 Lotissements existants.....	7
2.1.4 Description de la voirie de desserte.....	7
2.1.3 Vues selon points cardinaux de la parcelle.....	9
2.1.5 Implantation, gabarit et nature des constructions existantes dans un rayon de 50m.....	11
2.1.6 Habitations et lotissements avoisinants.....	14
2.1.7 Analyse sur la typologie du bâti environnant.....	15
3.CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE.....	21
4.OCCUPATION ACTUELLE DE LA PARCELLE.....	23
FEUILLE 3 : Occupation actuelle de la parcelle - plan.....	23
5. OBJECTIFS D’AMENAGEMENT.....	26
5.1.1 Périmètre et affectations.....	26
5.1.2 Urbanisme et Architecture.....	26
FEUILLE 4 : Occupation projetée de la parcelle.....	26
FEUILLE 5 : Plan masse.....	26
FEUILLE 6/7 profils.....	26
5.1.3 Transports.....	26
5.1.4 Paysages et espaces verts.....	26
5.1.5 Economie d’énergie.....	26
5.1.6 Infrastructures et réseaux techniques.....	26
5.1.7 Points forts/points faibles.....	27
FEUILLE 8 : Vues 3 D des actes projetés.....	27
6. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS.....	28
6.1 Prescriptions urbanistiques.....	28
6.1.1 Affectation.....	28
6.2 Morcellement.....	28
6.2.1 Modalité de division.....	28
6.3 Implantation et abords.....	28
6.3.1 Zone de construction.....	28

	3
6.3.2 Implantation des constructions.....	28
6.3.3 Zone de cour ouverte (zone de recul).....	29
6.3.3.1 Relief.....	29
6.3.3.2 Revêtement de sol.....	29
6.3.3.3 Constructions dans la zone de cour ouverte.....	29
6.3.4 Zone de cour et jardin (surfaces privées restantes en dehors des logements et zones de recul)....	29
6.3.4.1 Constructions dans la zone de cour et jardin.....	29
6.4 Cohérence architecturale.....	29
6.4.1 Volumétrie principal.....	29
6.4.2 Toitures.....	30
6.4.3 Volume secondaire.....	30
6.4.4 Garage – car-port.....	30
6.4.5 Véranda/verrière.....	30
6.5 Textures et tonalités des matériaux de construction.....	30
6.5.1 Les parements.....	30
6.5.2 Les menuiseries extérieures.....	31
6.5.3 Le matériau de couverture des toitures.....	31
6.6 Plantations et clôtures.....	31
6.6.1 Limites séparatives (clôtures).....	31
6.6.2 Essences de haies et arbres.....	31
6.7 Système d'épuration et d'évacuation des eaux.....	32
6.8 Dispositions Importantes.....	32
6.8.1 Charges imposées au lotisseur.....	32
6.8.2 Entretien des parcelles du lotissement.....	32
6.8.3 Raccordements.....	32
6.8.4 Développement durable.....	32
6.8.5 Publicité.....	32
6.9 Particularités techniques des murs mitoyens.....	33
6.9.1 Particularités de mitoyenneté.....	33
6.10 IMAGES 3D DES ACTES ET TRAVAUX PROJETES.....	34
7. DOSSIER TECHNIQUE DE LA VOIRIE.....	36
FEUILLE 9 : Emprise de la voirie.....	36
FEUILLE 10.A et FEUILLE 10.B : Voirie - détails.....	36
FEUILLE 11 : Profils.....	36
ANNEXES.....	37

1.1.2 Situation cadastrale



Service Public
Fédéral
FINANCES

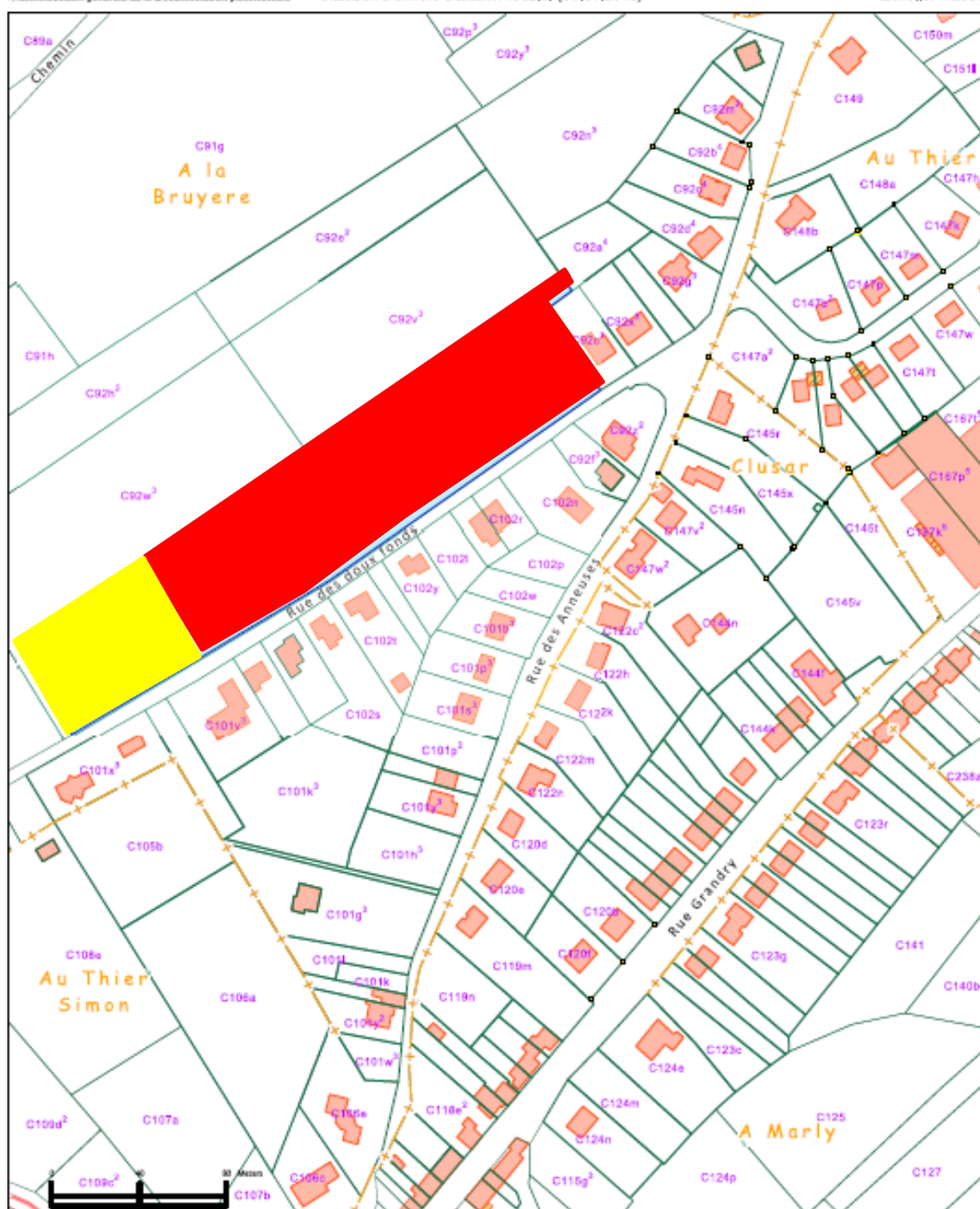
Administration générale de la Documentation patrimoniale

plan 1/2500

Centré sur: PEPINSTER 4 DIVWEGNEZ/

Situation Dernière situation fiscale, (01/01/2015)

Echelle: 1/2500



© 11/08/2015 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. L'usage public du présent document, non officiel, est soumis à l'autorisation écrite préalable délivrée par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, qui est seule compétente pour en délivrer un extrait officiel.



- Zone à bâtir
- Zone rurale

PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
Demandeur: C.I.Be s.a.
Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE

Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
Géomètre : KESSEN Ch.
Architecte : CALABRESE G.

2. CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER

FEUILLE 1 : Situation des lieux – plan

FEUILLE 2 : Situation des lieux – profils

2.1.1 Vue arienne de la voirie de desserte



Zone à bâtir

Zone rurale

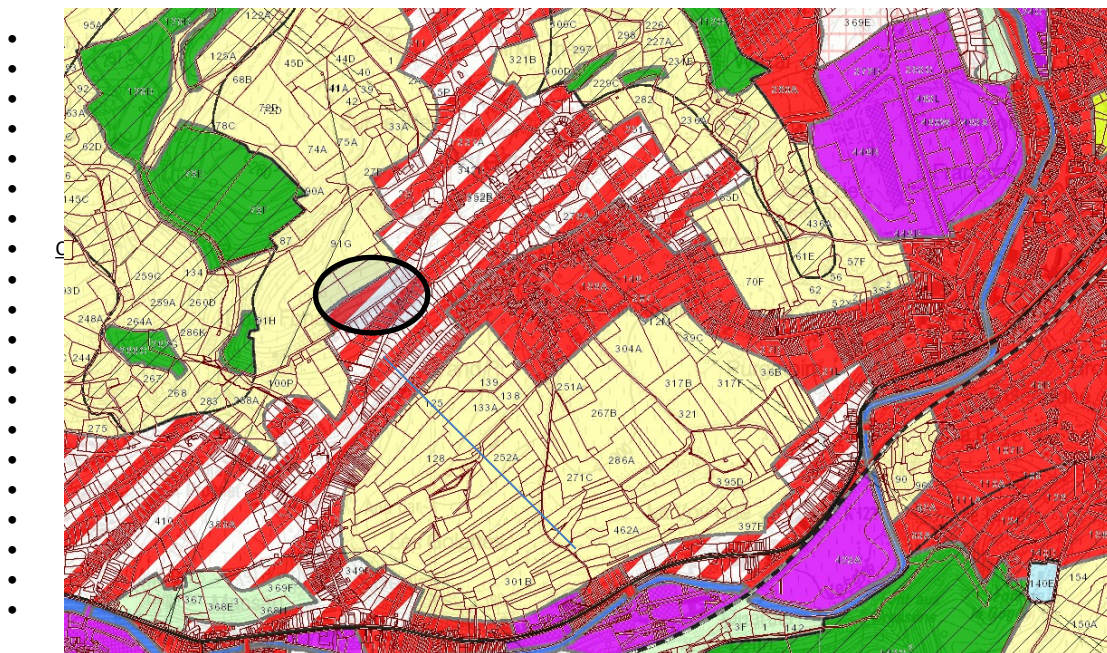
- Statut juridique de la rue des Doux Fonds : route communale et voirie sans issue.

PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
 Demandeur: C.I.Be s.a.
 Rue Marihay, 18 4400 FLEMALLE

Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
 Géomètre : KESSEN Ch.
 Architecte : CALABRESE G.



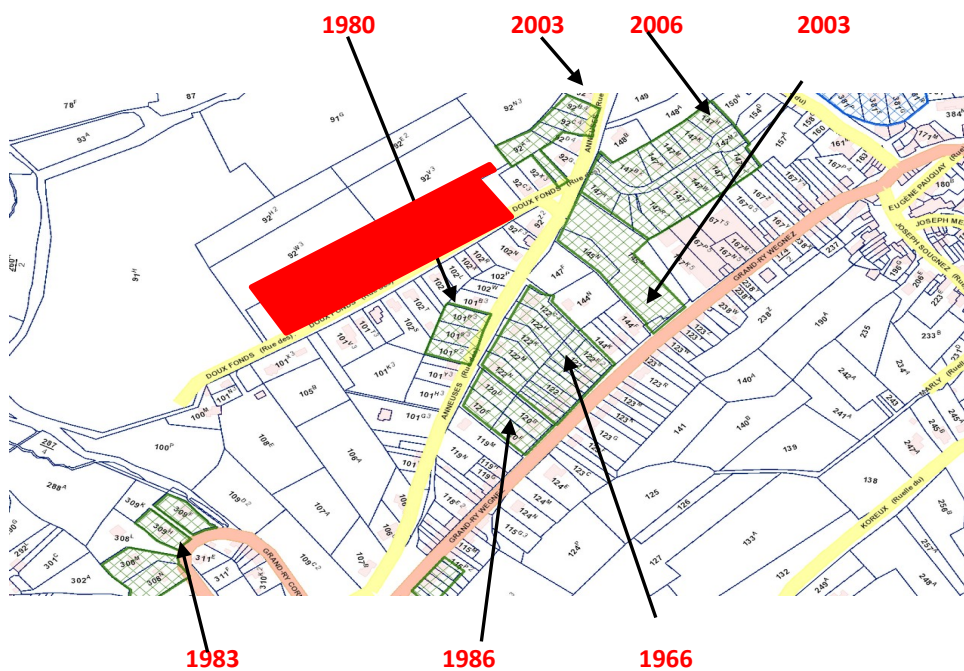
2.1.2 Plan de secteur



- Au plan de secteur la parcelle est située dans une zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50.00 mètres et limitée par une zone agricole sur une partie du terrain.



2.1.3 Lotissements existants



- Lotissements octroyés, dans le périmètre environnant
- La parcelle est située dans un quartier résidentiel proche de plusieurs lotissements non périmés en contradiction avec la morphologie du village.



2.1.4 Description de la voirie de desserte

- *La rue des Doux fond, qui est une route communale, dessert un lotissement existant. La voirie existante est asphaltée sur une largeur de +/- 2.50mètres. Du côté des habitations, débute un trottoir de +/-1.20mètres, asphalté et limité par une bordure béton avec filet d'eau. L'asphalte de la route limite le terrain de façon irrégulière.*
- Voirie sans issue. Aucun véhicule n'emprunte cette route excepté les riverains.

Entrée de la rue des Doux Fonds



Largeur voirie existante



2.1.3 Vues selon points cardinaux de la parcelle

Vue 1 nord-ouest



Vue 2 vers nord-est

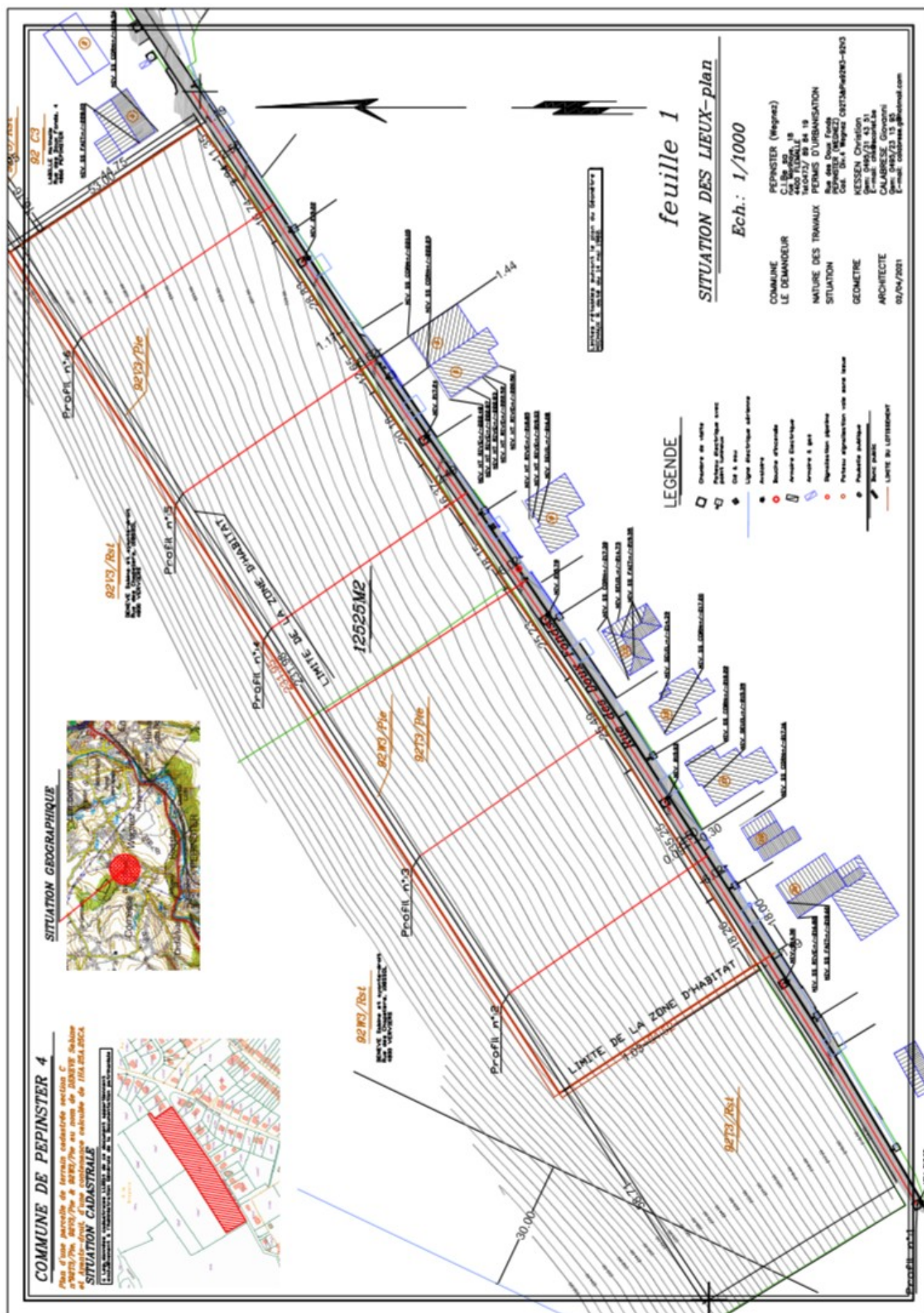


Vue 3 vers sud-est

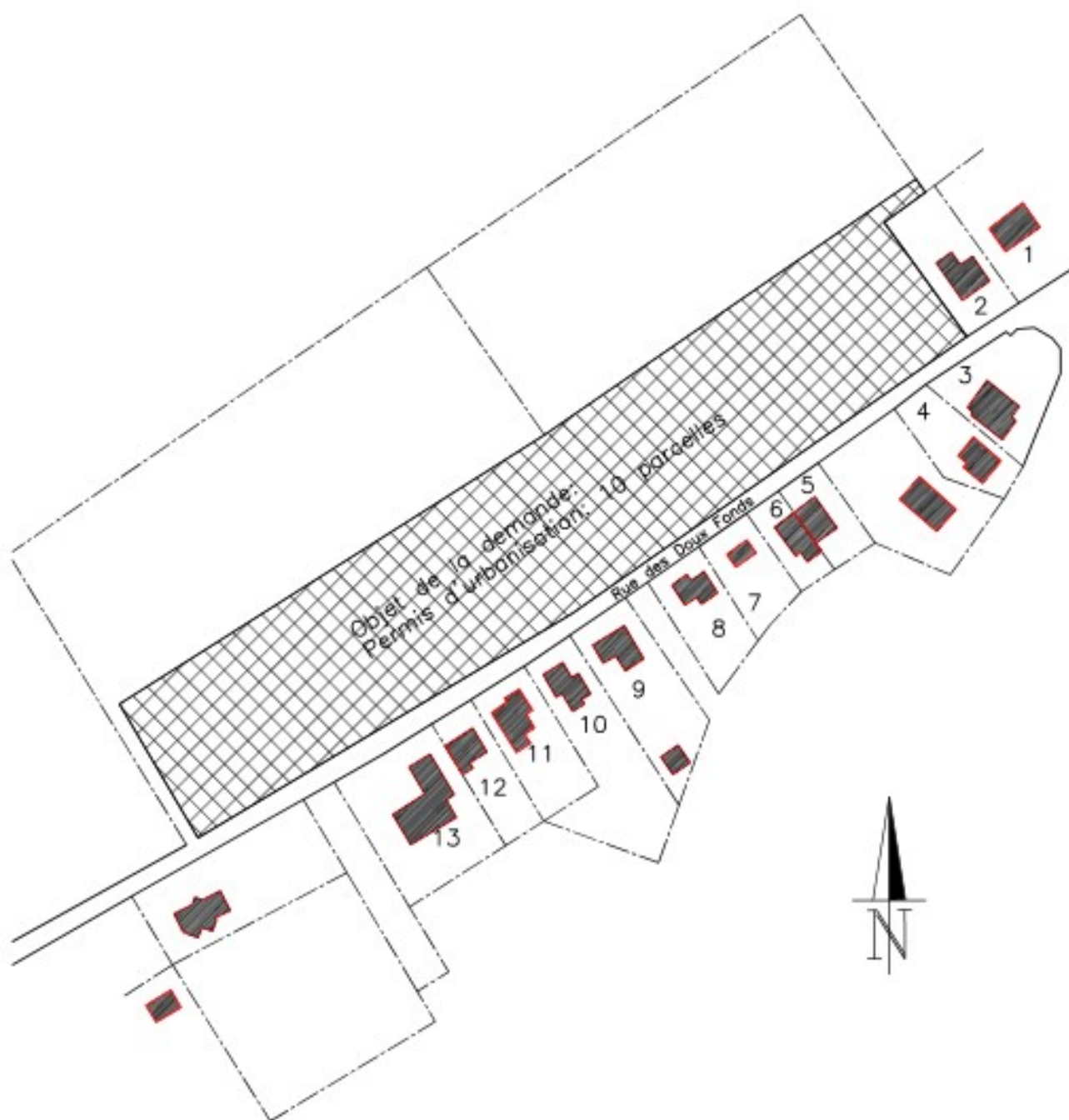


Vue 4 vers sud-ouest





2.1.5 Implantation, gabarit et nature des constructions existantes dans un rayon de 50m.



COMMUNE	WEGNEZ (Wegnez)
MAÎTRE DE L'OUVRAGE	C.I.Be sp. Rue Marhay, 18 4400 FLEMALLE Tel: 0473 / 89 64 19
NATURE DES TRAVAUX	PERMIS D'URBANISATION
SITUATION	Rue des Deux Fonds WEGNEZ (WEGNEZ) C92, Div.4, Wegnez sect C 92 T3
GÉOMÈTRE	KESSEN Christian Gsm: 0488/31 43 31 E-mail: cks15280@skynet.be
ARCHITECTE	CALABRESE Giovanni Gsm: 0495/23 15 95 E-mail: ccalabrese@gmail.com
	25/05/2019

PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
Demandeur: C.I.Be s.a.
Rue Marhay, 18 4400 FLEMALLE

Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
Géomètre : KESSEN Ch.
Architecte : CALABRESE G.



1



2



3



4



5 et 6



7

PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
 Demandeur: C.I.Be s.a.
 Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE

Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
 Géomètre : KESSEN Ch.
 Architecte : CALABRESE G.



8



9



10



11



PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
 Demandeur: C.I.Be s.a.
 Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE



Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
 Géomètre : KESSEN Ch.
 Architecte : CALABRESE G.

12

13

2.1.6 Habitations et lotissements avoisinants



Rue des Anneuses Rue des Doux Fonds



Rue des Anneuses



Rue des Anneuses

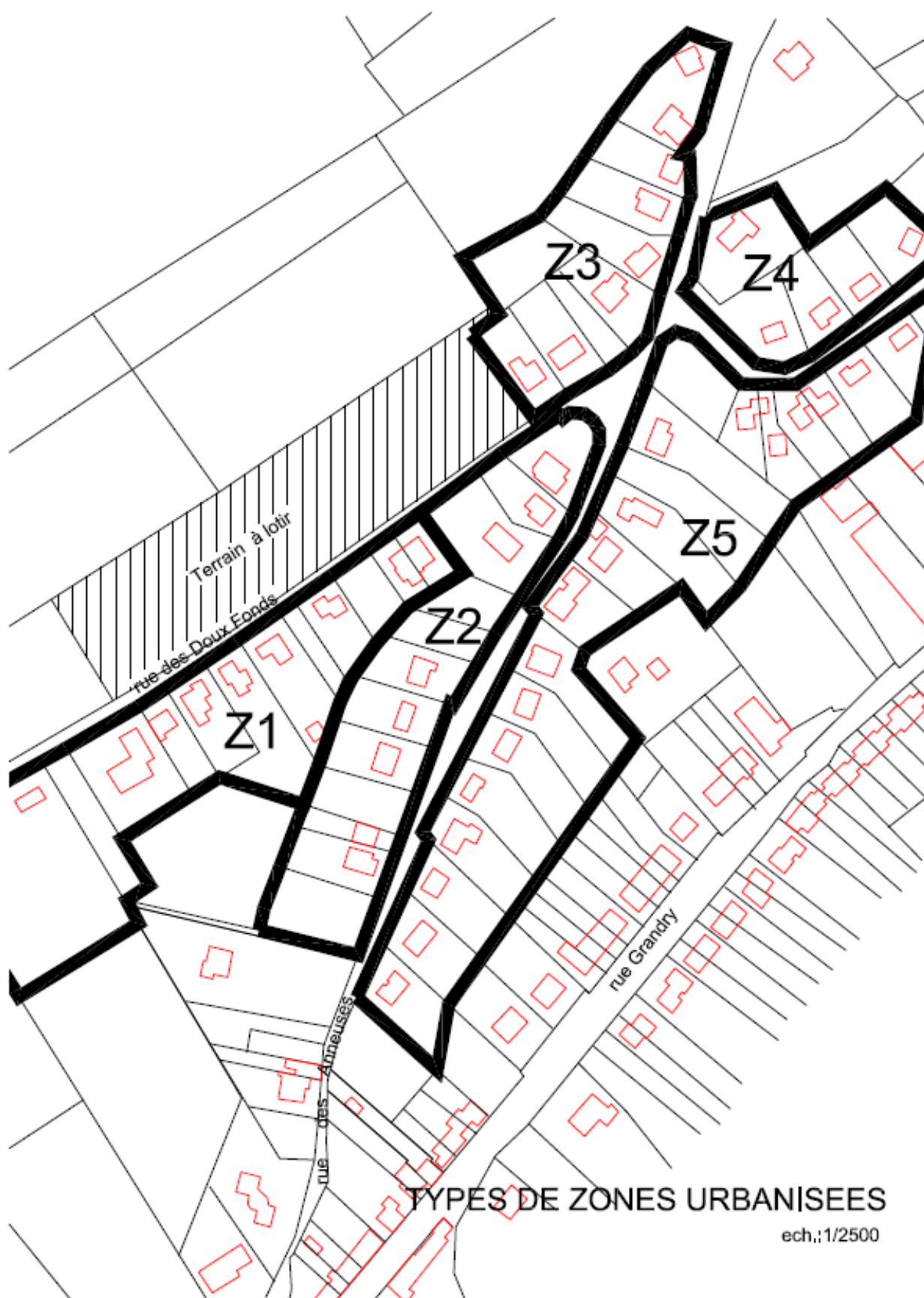


PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
Demandeur: C.I.Be s.a.
Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE



Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
Géomètre : KESSEN Ch.
Architecte : CALABRESE G.

2.1.7 Analyse sur la typologie du bâti environnant



Généralités

- La structure villageoise est peu dense.
- Dans les anciens quartiers du village, les implantations anciennes sont mitoyennes en ordre discontinu pour devenir de plus en plus lâche.
- Le Côté Ouest, après un atelier mécanique se sont des implantations d'habitations groupées par deux ou trois en ordre discontinu.
- Côté Nord, des lotissements se développent caractérisés par des implantations d'habitations isolées.
- Les nouveaux lotissements sont en rupture avec le caractère villageois.

Description de la zone 1

- Zone situé face au terrain.
- Habitations unifamiliales type pavillonnaires possédant en majorité quatre façades.
- Date de construction : 1980 à 2000.
- Entrée des habitations par la rue des Doux Fonds.
- Composée en majorité, d'un seul niveau avec sous-sol ouvert accessibles à l'arrière de l'immeuble.
- Elles sont situées en contre-bas selon les niveaux naturels du terrain.
- Implantées à +/- 6 mètres de la limite de la voirie.
- Largeur des parcelles entre 15 et 20 mètres.
- Mélange de toiture plate, à 2 pentes et 4 pentes. Faîte parallèle ou perpendiculaire à la voirie, à faible pente.
- Pas de volume secondaire.
- Les matériaux sont :
 - Façades : crépis, bardage, briques ton brun, gris ou blanc.
- Toitures : tuiles, ardoises, couches bitumeuses.
- **Densité à l'hectare : La zone comprend 9 habitations sur 14.650 m² soit 7 hab/ha.**



Description de la zone 2

- Zone situé en arrière des parcelles de la zone 1.
- Habitations unifamiliales 4 façades
- Date de construction : 1980 à 2010
- Entrée des habitations par la rue des Anneuses
- Composées de garages au rez-de-chaussée accessibles par une rampe ascendante de la rue vers ceux-ci et de deux étages. Le dernier étage est franc ou incorporé dans la toiture.
- Les habitations sont implantées en recul de +/- 10 mètres de la limite avec la voirie
- Largeur des parcelles en moyennes 20 mètres.
- Mélange de toiture plate, à 2 pentes. Faîte parallèle ou perpendiculaire à la voirie.
- Pas de volume secondaire.
- Les matériaux sont :
 - Façades : crépis, briques ton brun, gris ou blanc.
 - Toitures : tuiles, ardoises.
- **Densité à l'hectare : La zone comprend 8 habitations sur 10.000 m2 soit 7,5 hab/ha.**



Description de la zone 3

- Zone située côté est de la parcelle à lotir
- Habitations unifamiliales 4 façades.
- Date de construction : 1980 à 2010
- Entrée des habitations par la rue des Doux Fonds
- Composées de garages au rez-de-chaussée accessibles par une rampe ascendante de la rue vers ceux-ci et d'un étage. Les habitations plus récentes sont composées d'un volume supplémentaire incorporé dans la toiture.
- Les habitations sont implantées en recul de +/- 6 mètres de la limite avec la voirie sans alignement régulier.
- Largeur des parcelles en moyennes 20 mètres.
 - Mélange de toiture à 2 pentes. Faîte parallèle ou perpendiculaire à la voirie à faible pente.
 - Pas de volume secondaire.
 - Les matériaux sont :
Façades : crépis, briques ton brun, gris ou blanc, moellons de grès
Toitures : tuiles, ardoises, couches bitumeuses
- **Densité à l'hectare : La zone comprend 7 habitations sur +/- 8750 m² soit 8 hab/ha.**



Description de la zone 4

- Zone situé côté est de la parcelle à lotir. Lotissement récent.
- Habitations unifamiliales 4 façades.
- Date de construction : 2008 à 201 .
- Les pièces de jour sont situées au 1^{er} étage.
- Composées de garages au rez-de-chaussée au niveau de la voirie, deux étages dont un incorporé dans la toiture.
- Les habitations sont implantées en recul de +/-6 mètres de la limite avec la voirie sans alignement régulier.
- Largeur des parcelles en moyennes 20 mètres.
 - toiture à 2 pentes. Faîte parallèle à la voirie à comprise entre 35 et 45°.
 - Pas de volume secondaire.
 - Les matériaux sont :
 - Façades : crépis, briques ton brun, gris
 - Toitures : tuiles, ardoises, couches bitumeuses
- **Densité à l'hectare : La zone comprend 5 habitations sur 5368 m2 soit 9 hab/ha.**



Description de la zone 5

- Zone situé côté est de la parcelle à lotir.
Lotissement récent.
- Habitations unifamiliales 4 façades.
- Date de construction : 2010 à 2013.
- Composées d'un rez-de-chaussée au niveau de la voirie avec accès habitation et garage ou carport, un étage incorporé dans la toiture.
- Les habitations sont implantées en recul de +/- 6 mètres de la limite avec la voirie sans alignement régulier.
- Largeur des parcelles en moyennes 10 à 15 mètres.
- toiture à 2 pentes. Faîte parallèle à la voirie à comprise entre 35 et 45°.
- Volume secondaire avec toiture à 2 pentes ou toiture plate.
- Les matériaux sont :
Façades : crépis, briques ton brun, gris
Toitures : tuiles, ardoises.
- **Densité à l'hectare : La zone comprend 18 habitations sur 20.800 m2 soit 8,5hab/ha.**



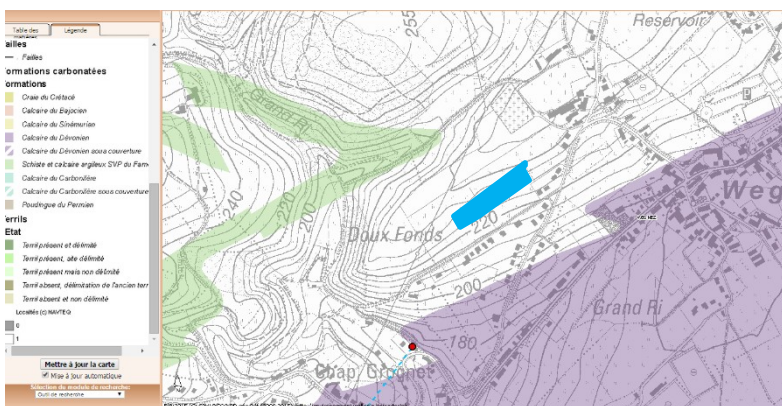
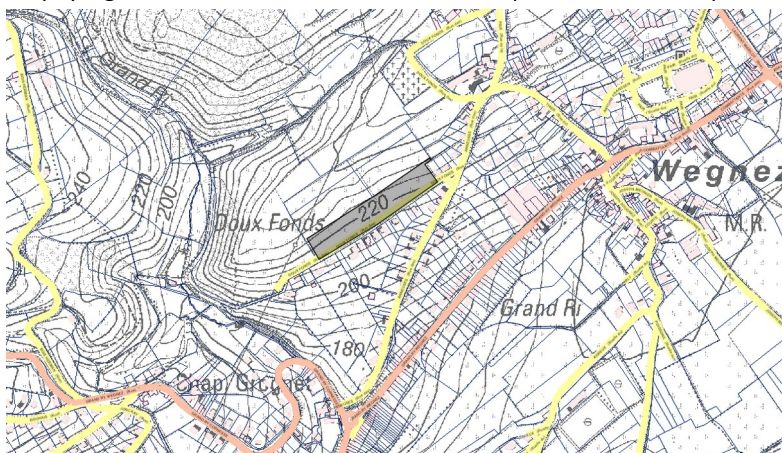
3.CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

3.1.1 Situation aérienne



3.1.2 Le paysage

- Le paysage situé à flanc de colline versant sud présente un relief prononcé.



- La parcelle est située dans une zone de sols à base de schiste avec localement des nodules de calcaire gréseux.
- Il offre une vue agréable, très dégagée du paysage.

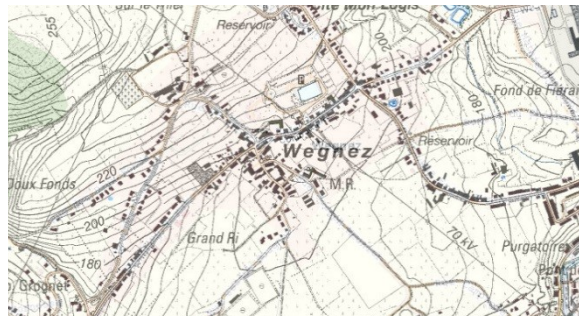
PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
 Demandeur: C.I.Be s.a.
 Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE

Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
 Géomètre : KESSEN Ch.
 Architecte : CALABRESE G.

- Au nord, ce site rural se compose de vastes prairies, de prés avec des haies, des bois et bosquets parsemés
- Au sud des nouvelles constructions d'habitations unifamiliales isolées dans plusieurs lotissements présentant des parcelles moyennes
- Village situé à flanc de colline dont la route principale est parallèle aux courbes de niveau selon un axe sud-ouest /nord-est.

3.1.3 La structure spatiale et son développement

- Le village ancien c'est formé autour de la place Saint Hubert avec des habitations mitoyennes. Puis développement du site par la création de nouvelles voiries et lotissements (quartier résidentiel) au sud.
- Village à vocation résidentiel dans un espace rural, il présente un intérêt paysager de qualité.



3.1.4 Les caractéristiques de l'espace Rue

- Le tissu historique dont pris naissance le village est bien visible.
- Cet espace rue permettant de belles ouvertures, souligne de façon significative le relief.
- Les abords de l'habitat traditionnel participent à l'espace-rue.
- Les éléments de liaisons tels que murets, talus, haies ...etc, soulignent les dénivelées.



3.1.5 La typologie des bâtiments dans le village

- Les bâtiments traditionnels sont jointifs ou isolés sans recul le long de l'alignement de la voirie principal (rue Grandry).
- Les façades ont une largeur comprise entre 6 et 8 mètres.
- Les toitures des volumes principaux sont à versant de deux pentes égales.
- Le volume principal est implanté le long de la voirie avec le faîtage parallèle à celle-ci.
- Les volumes secondaires ont un seul versant de toiture et adossés au volume principal.
- Le bâti ancien est composé de moellon calcaire et briques de tonalité brune.
- L'architecture et les lotissements récents offrent une typologie plus appropriée dans le cadre paysager pris en compte dans la composition de ceux-ci.

4.OCCUPATION ACTUELLE DE LA PARCELLE

FEUILLE 3 : Occupation actuelle de la parcelle - plan

4.1.1 Occupation du sol



OCCSOL_POINT	Arbre isolé
OCCSOL_LIGNE	Coupe-feu
	Hale
	Rangée d'arbres
	Séparation de couvertures
	Séparation de couvertures - Mixte
OCCSOL_BORD	Carrière
	Lisière
	Terril
OCCSOL_SURFACE	Bosquet
	Camping
	Cimetière
	Parc récréatif
	Parc à conteneurs
	Terrain de sport

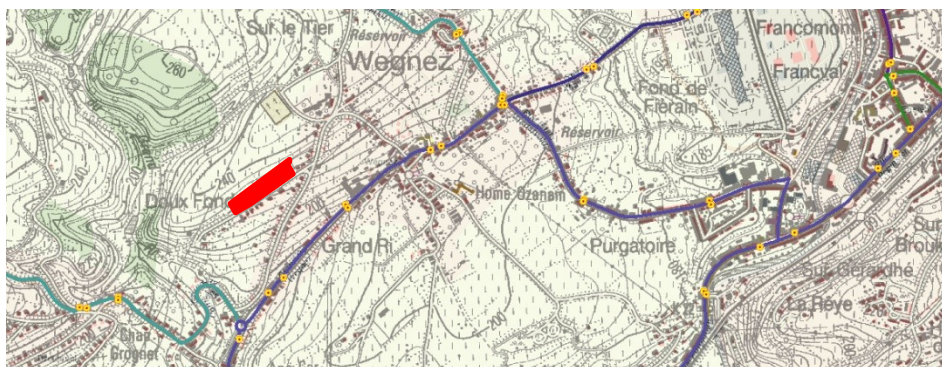


- Le site est situé sur un versant offrant une vue dégagée.
- Cette partie du site est caractérisée par un noyau central assez dense se prolongeant le long d'une voirie principale (rue Grandry) avec d'autres voiries secondaires permettant la jonction avec les lotissements existants. Les terrains intercalaires sont destinés aux jardins privés.
- Au nord de la parcelle, les terrains consistent en des terres agricoles, des prairies permanentes et forêt de feuillus.
- Les équipements communautaires sont concentrés au centre du village côté est.

4.1.2 Les services et l'accessibilité

- Quartier résidentiel proche du centre du village (place Hubert à +/-500mètres)
- Les services et commerces sont inexistant, par contre les équipements communautaires tels que : école, église, hall omnisport sont localisés aux alentours de place Hubert.
- La localité est située à 1,8 km de l'entité de Pepinster et à 4.5km de la ville de Verviers.
- Le site est desservi par les lignes TEC 707 (Verviers /Soiron) et 288 (Verviers/Pepinster)
- Le réseau routier est plutôt local et l'autoroute se situe à 4.5km (E42)
- La gare ferroviaire la plus proche est celle de Pepinster à 1.9km
- L'aéroport Liège/Bierset se situe à +/-35km et celui de Maastricht à +/- 40km

Ligne du réseau TEC



PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
Demandeur: C.I.Be s.a.
Rue Marihay, 18 4400 FLEMALLE

Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
Géomètre : KESSEN Ch.
Architecte : CALABRESE G.

4.1.3 Infrastructure routière vers Verviers et Pepinster - Autoroute E42

Gare ferroviaire de Verviers



Gare ferroviaire de Pepinster

4.1.4 EGOUTTAGE

- Selon le P.A.S.H, elle est dotée d'un égout public, d'une conduite d'eau, électricité (réseau aérien), Tv, téléphone.
- La canalisation d'un diamètre 300mm débute en partie est de la rue à une profondeur sous radier de +/-1.30mct et se déverse dans l'égout de la rue des Anneuses pour rejoindre la rue Grandry.



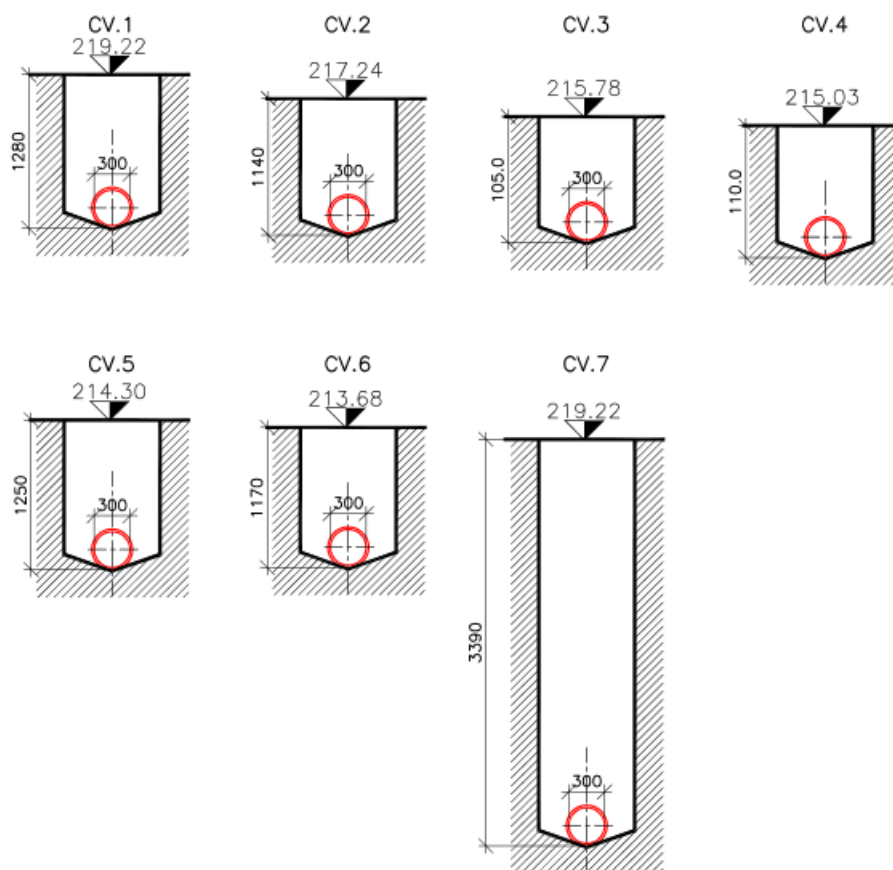
PERMIS D'URBANISATION D'UNE PARCELLE RUE DES DOUX FONDS à WEGNEZ
 Demandeur: C.I.Be s.a.
 Rue Marihay, 18 4400 FLEMALLE

Cadastré : Div.4 sect.C 92 T3
 Géomètre : KESSEN Ch.
 Architecte : CALABRESE G.



Profondeur de l'égout existant

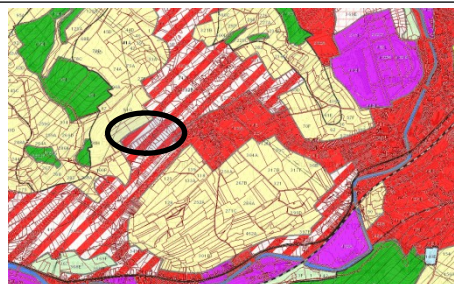
L'égout débute à partir de l'habitation n°4 près du croisement des rue des Anneuses et rue des Doux Fonds



5. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

5.1.1 Périmètre et affectations

- L'urbanisation du terrain comblera la dernière partie de la zone à construire inscrite au plan de secteur.
- La densité de logement tiendra compte de la densité moyenne du quartier. Les zones Z1-Z2-Z3-Z4-Z5 compte une densité de 8,5hab/ha. Au vu du nombre d'habitations existantes à l'hectare, le terrain pourra contenir +/-10 habitations.
- Le bâti est uniquement réservé à l'habitat unifamilial en respectant le caractère résidentiel du lieu.



5.1.2 Urbanisme et Architecture

- L'implantation des habitations correspondra au descriptif de la zone 2
- Vu la topographie du terrain les habitations seront implantées en recul afin de permettre un accès aisé.
- Les gabarits seront en accord avec le type de morphologie locale.
- Le quartier résidentiel présente que des habitations isolées permettant des ouvertures vers le paysage. De ce fait les futures habitations seront du même type.
- Varier la taille des parcelles.
- Suite au relief et l'orientation,
- la toiture plate est demandée par les riverains afin de limiter les ombres portées des futures constructions

FEUILLE 4 : Occupation projetée de la parcelle

FEUILLE 5 : Plan masse

FEUILLE 6/7 profils



5.1.3 Transports

- Le transport en commun circulant principalement rue Grandry est limité. Vu la croissance de densité avec le quartier résidentiel, il pourrait être plus performant.
- Aménager la rue des Anneuses en circulation lente et agréable jusque la rue principale.
- Vu que la rue des Doux fonds est une voirie sans issue il y a lieu de prévoir une aire de retour.
- Réaménager la rue des Doux fonds qui n'est pas suffisamment large en voirie résidentielle agréable avec aire de stationnement le long de la voirie et dans le domaine privé.

5.1.4 Paysages et espaces verts

- Les futures habitations respecteront la topographie existante du terrain ainsi que un équilibre entre espace bâti et espaces vert.
- La zone de recul sera aménagée de façon agréable et conviviale.
- Développer la végétation dans les espaces privés

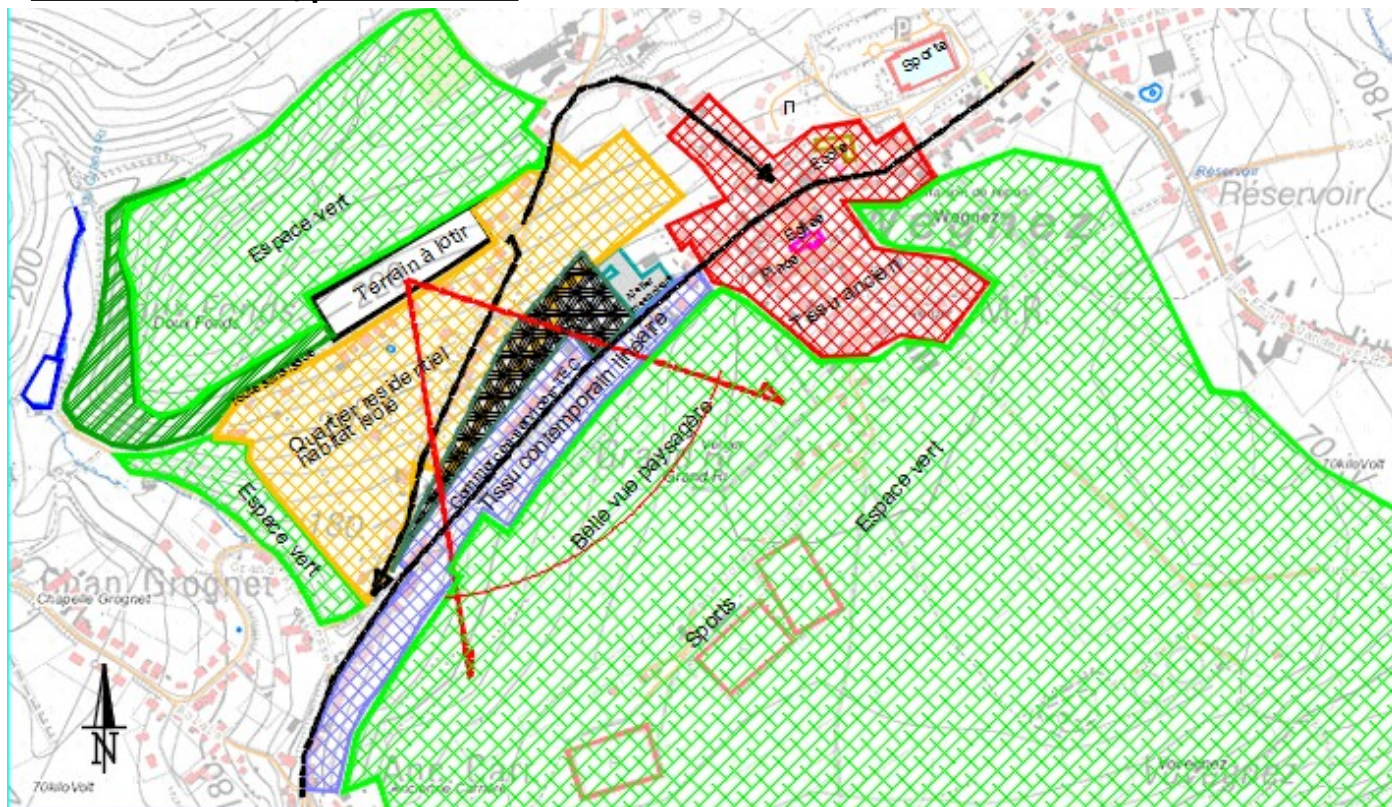
5.1.5 Economie d'énergie

- Adopter les principes d'isolations actuelles
- Respecter les préceptes du développement durables
- Valoriser la meilleure orientation des locaux en fonction du relief.

5.1.6 Infrastructures et réseaux techniques

- Raccorder aux réseaux existants.
- Limiter l'imperméabilisation du sol au maximum
- Economiser les ressources telles que citerne d'eaux de

5.1.7 Points forts/points faibles



- Valoriser ou sauvegarder

- Le site est situé en contre-haut de la rue Principale (rue Grandry)
- Le terrain est la dernière parcelle à urbaniser autour de plusieurs lotissements formant le quartier résidentiel de Wegnez.
- L'équipement de la route en eau, électricité, télédistribution, égout public est apte à recevoir le projet.
- Le terrain est proche de divers services (école communales, hall omnisport, commerces, transport en commun...)
- Un cadre de vie de qualité et des espaces rues attrayantes.
- Intégration dans ce quartier résidentiel développé, sans porté préjudice au du quartier ancien. Vu sa position éloignée du tissu urbain ancien.
- Un cadre paysager et des éléments naturels intéressants
- Suffisamment éloigné des nuisances sonores liées aux trafic et ambiance.
- Bonne orientation sud du terrain
- Barrière végétale qui permet la scission entre le tissu urbain ancien le long de la rue Grandry et le quartier résidentiel.
- Proximité de deux pôles (services, équipements, commerces) à moins de 10km (Pepinster et Verviers)

- Corriger ou prendre en compte

- Le projet tiendra compte des caractéristiques l’habitat existant et des demandes des riverains.
- Réseau de transport en commun faible et cheminements piétons non maillés.
- La pente du terrain présente un relief contraignant.
- Eloignements des services et commerces.
- Restructuration de la route et ses équipements.
- Mise en valeur et réouverture possible du sentier non aménagé en piétonnier

- Plans de cession d'emprise

- A la demande, le dossier asbuilt sera réajusté en fin de chantier

FEUILLE 8 : Vues 3 D des actes projetés

6. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS

6.1 Prescriptions urbanistiques

6.1.1 Affectation

- Le présent cahier des prescriptions urbanistiques et les plans d'option architecturale se complètent mutuellement. Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet du lot du présent lotissement devront mentionner l'existence du présent cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques et en imposer le respect aux nouveaux ayant-droit.
- Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leur ayant droit de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort, etc. nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur au code civil, au règlement communal, ... Aussi pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou aux plans, il sera fait usage des règles en vigueur. C'est le cas notamment pour les demandes de permis d'urbanisme, les dérogations et modifications au permis d'urbanisation. Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée.
- Le plan de mesurage annexé à l'acte de vente authentique fera la loi des parties et toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation ou la superficie du bien vendu seront déferées à l'arbitrage du Géomètre, auteur des plans de mesurage qui jugera souverainement et sans appel, sans avoir à recourir à aucune autre formalité.

6.2 Morcellement

6.2.1 Modalité de division

- La configuration des lots tels qu'ils sont figurés au plan masse est indicative. Il n'y aura pas plus de 10 lots et 10 habitations unifamiliales.
- La superficie exacte de la parcelle vendue sera fixée à titre définitif par le mesurage et le bornage, effectués aux frais de l'acquéreur par le Géomètre-expert auteur du projet de lotissement. Il sera fait mention de son nom, comme chargé de mission, dans le compromis de vente des lots.
- Le plan de la parcelle vendue sera annexé à l'acte de vente authentique. Il reproduira les limites de propriété et l'implantation maximum des constructions.

6.3 Implantation et abords

- Tout acte de travaux d'aménagement des zones de cour et jardin qui sont dispensés d'autorisation sont permis à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur.

6.3.1 Zone de construction

- La surface d'occupation au sol de la parcelle par le volume principal ne pourra être inférieure à 75m², ni supérieure à 130m².
- L'affectation partielle en activité libérale ou de petit commerce n'excède pas 40% des surfaces habitables.
- La zone de construction comprend le volume principal et les volumes secondaires ainsi que tout autre ouvrage d'art. Le solde est aménagé en cour ouverte et/ou en cour et jardin suivant la cohérence du plan d'affectation.
- Pour un lot donné, en aucun cas, l'aménagement des abords ou le parti architectural ne peut mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures accès garage latéral ou arrière). En conséquence, tout volume principal, excepté les terrasses, est implanté à minimum 3m des limites mitoyennes, sauf les volumes secondaires sont implantés avec le principe de mitoyenneté et ce avec l'accord préalable du propriétaire de la parcelle voisine concernée.

6.3.2 Implantation des constructions

- L'alignement de la façade principale n'est pas obligatoire. Le parti architectural tiendra compte du relief du sol existant. Les volumes suivront au mieux les mouvements et articulation du terrain en épousant les courbes de niveaux.
- Le niveau de vie est situé le plus près possible du niveau du terrain naturel. Les surcharges du terrain, sont admises dans le but uniquement de relier de façon harmonieuse le niveau des entrées des logements et garages, ainsi que celui des pièces de logement, aux abords des constructions, avec celui du terrain naturel.
- Les déblais et remblais doivent être réalisés à plus de 2m des limites de propriété, hormis dans la zone de recul. Le terrain projeté doit rejoindre en pente douce le terrain naturel. Les terres excédentaires seront évacuées dans un centre de traitement agréé.

6.3.3 Zone de cour ouverte (zone de recul)

6.3.3.1 Relief

- La profondeur de la zone est représentée au plan d'occupation projetée.
- Elles sont destinées à être conditionnées en aire de stationnement ou en cours avant ouvertes ou fermées.
- Un espace libre sera aménagé pour le parcage de 1 à 2 véhicules, dans la zone de cour ouverte entre l'accès au garage et l'alignement.
- A défaut d'alignement, le recul dans la zone de cour et jardin sera de :
 - minimum 3m de large pour un parcage longitudinal
 - minimum 6m de large pour un parcage perpendiculaire.
- Elles comporteront les chemins, murets, escaliers et ouvrages nécessaire aux accès, mais seront à végétaliser au maximum.
- La zone de cour est déblayée en vue d'atteindre une pente de 8%.
- Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai doit coïncider avec les lots voisins que ce soit pied ou tête de talus.
- Le talutage correspond à une inclinaison maximum de 4/4.

6.3.3.2 Revêtement de sol

- les chemins seront réalisés dans des matériaux perméables comme par exemple : pierrailles, petit gravier, dalles béton alvéolées et engazonnées....
- La tonalité des matériaux s'harmonise entre elles, de même qu'avec le parement de la construction.

6.3.3.3 Constructions dans la zone de cour ouverte

Outre le (s) garage(s) et/ou carport(s), une installation technique du type pompe à chaleur est autorisée dans la zone de cour ouverte.

6.3.4 Zone de cour et jardin (surfaces privées restantes en dehors des logements et zones de recul).

- Interdiction de faire des dépôts divers ou de parquer des véhicules.

6.3.4.1 Constructions dans la zone de cour et jardin

- Les abris de jardin doivent respecter les impositions du CoDT. Ils sont autorisés aux conditions suivantes :
 - surface maximale 15m²
 - Avoir une toiture plate de maximum 2,40m de hauteur.
 - Matériaux de façade, dans le même matériaux que les parements de l'habitation ou en bois naturel, ou bois composite de teinte clair.

6.4 Cohérence architecturale

6.4.1 Volumétrie principal

- Vu le relief du terrain situé à flanc de colline et la position dominante des futures, celles-ci seront réalisées avec toiture plate afin que les habitations existantes puissent profiter d'un ensoleillement maximum.
- L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés. Une attention particulière est portée au traitement cohérent et homogène de l'architecture, ce qui n'empêche pas une certaine diversité et identité des logements.

- La composition permet une expression contemporaine tout en veillant à une articulation harmonieuse avec les constructions avoisinantes.
- Les gabarits, volumétries et matériaux doivent se justifier dans la composition d'ensemble avec une certaine simplicité et sobriété.
- La hauteur rive de toiture du volume principal est équivalente à 2 niveaux dont un semi-enterré.
- En façade avant, la hauteur sera de maximum 6,00 m par rapport au niveau le plus proche de la route pris à l'axe de la parcelle.
- Si des maisons jumelées mitoyennes ne sont pas construites en même temps, c'est la première construite du bloc qui détermine les principaux éléments de la composition.

6.4.2 Toitures

- La toiture des volumes principal et secondaire sera plate avec ou sans mur d'acrotère sur la périphérie.
- Les souches de cheminée et prise de ventilation seront réduites en nombre et intégrées à l'ensemble par leur tonalité et leur matériau. Les conduits d'aspect acier inoxydable non brillant ou noirs sont autorisés.

6.4.3 Volume secondaire

- En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. La somme des surfaces des volumes secondaires ne pourra dépasser 50% de la surface au sol du volume principal.
- L'articulation entre volume principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de légèreté et/ou de transition, pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières
- Le niveau des rives de toiture des volumes secondaires est inférieur à celui des rives du volume principal.
- En cas de volume secondaire sur la mitoyenneté, le premier constructeur fixera la volumétrie et le ton au constructeur suivant.

6.4.4 Garage – car-port

- Un garage susceptible d'abriter, au minimum une voiture, sera prévu dans les zones réservées.
- Le garage sera soit incorporé, soit accolé, soit annexé ou articulé comme volume secondaire au volume principal.
- Les garages de deux propriétaires peuvent être mitoyens. C'est le premier constructeur qui fixe la volumétrie.
- En présence d'un car-port, il sera construit, à cheval sur la limite avec un mur d'au moins 29cm d'épaisseur à destination de mitoyenneté.
- L'accès au garage devra présenter une pente maximum de 4% dans les 5 premiers mètres et 12% ensuite.
- Prévoir en préférence du stationnement transversal à la parcelle pour 2 voitures (2,5 m x 6 m par voiture)

6.4.5 Véranda/verrière

- Un volume secondaire sous forme de « véranda » peut-être admis à condition :
 - d'être implanté à l'arrière de l'habitation.
 - que les parois non vitrées soient constituées de maçonneries similaires à celles du volume principal auquel il est adossé ou tout autre matériau en harmonie avec le milieu.
 - que sa hauteur soit nettement inférieure à celle du volume auquel il est joint.
 - que les parois vitrées soient réalisées en matériaux transparents ou translucides.
- Tous ces éléments vitrés constituent un apport architectural intégré dans la volumétrie générale de l'immeuble en s'y inscrivant harmonieusement.

6.5 Textures et tonalités des matériaux de construction

6.5.1 Les parements

Trois matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements extérieurs.

Les matériaux de parement des élévations sont :

- une maçonnerie de teinte blanche à gris moyen, brun, rouge-brun.

- un enduit ou badigeon de teinte blanche à gris moyen. L'enduit sera réalisé dans un délai maximum de deux ans à dater de l'octroi du permis d'urbanisme.
- Le bardage d'ardoises naturelles ou artificielles est autorisé aux conditions suivantes :
 - être intégrées à la composition du volume.
 - rester un élément accessoire de la composition.
 - être de petit format
 - être utilisée pour la réalisation de la toiture
 - ne pas l'utilisée à des fins décoratives.
- Le bardage bois naturel ou composite est autorisé aux conditions suivantes :
 - Si le bois est naturel, il sera traité avant la pose.
 - être intégré à la composition globale du volume
 - être posé verticalement et ajouré
- La combinaison de ces matériaux est possible dans la mesure où cela se justifie par le parti architectural et que cela s'intègre dans le cadre bâti.
- les cordons, parements décoratifs, moellons semés dans le crépi ou dans les murs sont interdits.

6.5.2 Les menuiseries extérieures

- Elles sont en bois ou tout autre matériau teint ou peint.
- les teintes seront en harmonie avec le parti architectural.

6.5.3 Le matériau de couverture des toitures.

- Le matériau de couverture des toitures plates est une couverture bitumeuse
- La toiture verte est autorisée.

6.6 Plantations et clôtures

6.6.1 Limites séparatives (clôtures)

- Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche à choisir parmi des essences régionales.
- Elle est implantée :
 - sur la limite mitoyenne séparant deux parcelles, avec accord des propriétaires sur les essences.
 - en retrait, à 50cm de la limite séparative entre la parcelle considérée et le domaine public ou la cour ouverte.
 - à front de voirie les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété.
 - sur la limite mitoyenne séparant la parcelle considérée et une parcelle contiguë hors lotissement ou, en l'absence d'accord du propriétaire de ladite parcelle, à 50 cm de cette limite.
 - en cas de mévente d'un des lots, les choix de la clôture seront laissés à la libre appréciation du premier acquéreur, tout en respectant les conditions précitées. Le second arrivant sera tenu d'acquiescer la mitoyenneté de la clôture.
- Le nombre de plantes au mètre courant sera en fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité.
- a) La haie vive peut être renforcée, au centre, par des piquets et treillis à large mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.2 m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. Les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété.
- b) Les fils, treillis et piquets d'une hauteur de 1.20 maximum. Ceux-ci peuvent être végétalisés.
- c) La clôture des limites des parcelles peut être facultative. Un aménagement paysager réalisé en commun pourrait créer des zones d'intimité entre les constructions et les jardins, sans créer de barrières végétales.
- d) Les clôtures type palissades sont autorisées.

6.6.2 Essences de haies et arbres

- Les haies et arbres seront choisis de manière à favoriser la biodiversité et espèces indigènes.

- L'usage d'une succession de conifères verticaux est interdit pour la constitution des haies.
- Les clôtures seront constituées par une haie de préférence composée d'une ou plusieurs essences compatibles avec l'environnement.
- Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'atlas de la flore belge publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cf. annexe à la circulaire du 24/04/1985).

6.7 Système d'épuration et d'évacuation des eaux.

- Le système d'assainissement sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur relatif à la collecte des eaux urbaines résiduaires et conformément aux impositions des autorités communales.
- Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.
- Chaque habitation unifamiliale sera équipée d'un réseau séparatif des eaux de pluie et des eaux usées.
- Les eaux usées seront dirigées vers le raccordement de l'égout en attente à hauteur du lot concerné via deux chambres de visites successives dont l'une comme regard de visite et l'autre sera équipée d'un siphon disconnecteur et d'un anti retour.
- Les eaux pluviales seront récoltées dans une citerne d'eau de pluie d'un volume de 10.000 litres, prévue pour chacun des lots à bâtir, en dehors de l'habitation et enterrée sous le niveau naturel du terrain. Elles auront une destination ménagère et seront utilisées pour les toilettes, machines à laver, le nettoyage, l'arrosage du jardin etc...
- Le trop-plein de la citerne d'eau de pluie sera dirigé vers le réseau séparatif destiné à l'eau de pluie, via une chambre de visite comprenant un anti retour.
- Les raccordements privés sont la propriété du propriétaire jusqu'au collecteur.
- Un bassin d'orage sera réalisé à côté du lot 1 dans la zone agricole pour récolter les eaux de pluies dont le trop plein sera raccordé dans l'égout communal CV7.

6.8 Dispositions Importantes

6.8.1 Charges imposées au lotisseur

- Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés à l'entière satisfaction de la Commune, l'attestation du Collège Echevinal en faisant foi.

6.8.2 Entretien des parcelles du lotissement

- Durant la période séparant l'acquisition de la parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins deux fois par an, de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.
- Il aura l'obligation d'entretenir périodiquement sa parcelle.

6.8.3 Raccordements

- Tous les impétrants sont prévus dans la zone de servitude située dans le domaine privé, parallèle au trottoir et dont la largeur sera suffisante pour les accueillir. **FEUILLE 9/10/11 voirie détails**
- La construction sera obligatoirement raccordée au réseau d'électricité et au réseau d'eau alimentaire. Ces raccordements se feront à la demande et aux frais des acquéreurs de la parcelle qui devront respecter les règlements des sociétés de distribution.
- Les réservoirs à combustible enfouis sont à exclure des zones latérales. Les réservoirs non enfouis seront situés à l'intérieur des bâtiments, dans le respect des règlements en vigueur.
- Une installation technique du type pompe à chaleur est autorisée dans la zone de cour ouverte. Celle-ci peut être implantée dans les côtés latéraux des constructions. L'installation en face est interdite.

6.8.4 Développement durable

- Les divers actes de construction à réaliser sur le site devront prendre en compte le développement durable dans leur projet de construction. Ils s'inscriront dans cette philosophie au travers de choix architecturaux et techniques visant les économies énergétiques et le respect de l'environnement.

6.8.5 Publicité

- Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location du bien est interdite.
- Ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré.
- Leurs formes et leurs couleurs conserveront le caractère de calme et discrétion.
- Une enseigne, mentionnant le nom et profession de l'occupant, pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser douze décimètres carrés.

6.9 Particularités techniques des murs mitoyens.

- Les murs mitoyens seront réalisés entre un volume secondaire de 2 propriétaires. Dans ce cas c'est le premier constructeur qui fixe la volumétrie.
- En ce qui concerne les volumes mitoyens, l'attention est attirée sur les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques (art.478).
- Le premier constructeur qui construit un volume secondaire à la limite latérale de sa parcelle érigera son mur porteur dans sa propriété et terminera avec le parement contre la limite. Le second constructeur viendra construire un mur porteur contre le parement du premier constructeur. Dans ce cas il n'y a pas de rachat de mitoyenneté.

6.9.1 Particularités de mitoyenneté

- Tous les raccords (solins, joints de tassement....) assurant la jonction entre les constructions seront à charges du second constructeur.
- Le propriétaire **A** ou **B** réalisant les travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble voisin par l'exécution de ces dits travaux.

6.10 IMAGES 3D DES ACTES ET TRAVAUX PROJETES





Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE

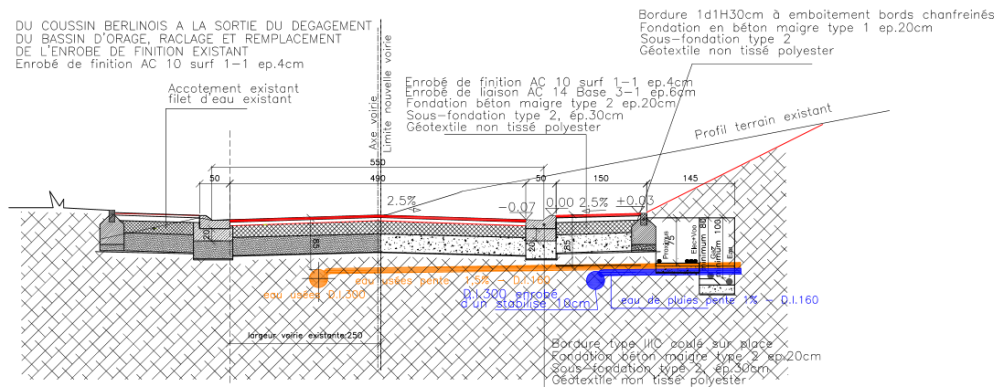
Architecte : CALABRESE G.

7. DOSSIER TECHNIQUE DE LA VOIRIE

FEUILLE 9 : Emprise de la voirie

FEUILLE 10.A et FEUILLE 10.B : Voirie - détails

FEUILLE 11 : Profils



- La voirie existante d'une largeur de +/-2.50 est une route sans issue. Aucun véhicule n'emprunte cette route excepté les riverains.
 - Elle sera élargie et sera composée de :
 - d'une route carrossable de largeur 4.70 m entre filets d'eau afin de permettre un stationnement du côté du lotissement et d'un trottoir de largeur 1.30 m
 - Les impétrants du futur lotissement seront logés en zone de servitude privée. .
 - L'extension de la voirie fera référence au cahier spécial des charges Qualiroutes.
 - Dispositif ralentisseur :
 - Le dispositif ralentisseur sera un coussin berlinois béton préfabriqué à installer au centre de la voirie (1.70mx1.70m fini, largeur des pentes 30cm, hauteur du dénivelé 7 à 6cm).
 - Marquage blanc à chaud les 4 pentes du coussin.
- Installation dans un plot d'ancrage en béton de 5 potelets carrés en matériaux recyclé brun, équipé de catadioptrés (hauteur hors sol : 1.00m).
- En amont du coussin berlinois, construction d'une zone d'évitement de longueur 12m et largeur 2m avec bordures ID1 de contrebutage (fondation, sous-fondation, revêtement en enrobé selon le même profil en travers que la nouvelle route à construire à hauteur du projet d'urbanisation.
- Installation de la signalisation d'interdiction de stationner en amont.
- Le marquage des stries en amont des ilots doivent respecter la réglementation en vigueur (bande extérieure : 15cm, bandes intérieures ; 40cm, et espaces : 60cm.
 - Signalisation Ad Hoc pour une zone 30Km/h : F4a et F4b (90x60cm) uniquement à l'entrée et sortie de la rue. Passage libre sous panneau : 2,5m min.



4. Aire de rebroussement :

- Dimensions conformes au S.R.I.
- Pose de bordures béton en périphérie au pied de talus
- Taluter à 4/8 et pose de dalles gazon type Ecoraster pour assurer la stabilité de celui-ci
- Végétalisation du talus avec gazon et quelques arbustes basses tiges répartis harmonieusement

4. Chicanes:

- Pose de chicanes alternées et arborisées conformes aux directives de la commune

5.Métre et estimation de la voirie

ANNEXES

ANNEXE 1 : Certificat de propriété et RDA

ANNEXE 2 : Annexe 10 : Demande de permis d'urbanisation ou de modification de permis d'urbanisation

ANNEXE 3. Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

ANNEXE 4 : Matrice cadastrale avec liste des propriétaires.

ANNEXE 5 : Circulaire du 24/04/1985 sur les essences végétales régionales.

ANNEXE 6 : Courrier de la Spw du 17/08/2016

ANNEXE 7 : Courrier raccordement RESA électricité

ANNEXE 8 : Courrier raccordement RESA gaz

ANNEXE 9 : Courrier raccordement eau

ANNEXE 10 : Rapport S.R.I.

ANNEXE 11 : PLANS :

Feuille 1 :	Situation des lieux - plan
Feuille 2 :	Situation des lieux - profils
Feuille 3 :	Occupation actuelle de la parcelle - plan
Feuille 4 :	Occupation projetée de la parcelle - plan
Feuille 5 :	Occupation projetée de la parcelle – plan masse
Feuille 6 :	Occupation projetée de la parcelle – profils 100 à 104
Feuille 7 :	Occupation projetée de la parcelle – profils 105 à 110
Feuille 8 :	Représentation 3D – profil de principe et exemples d’architecture
Feuille 9 :	Emprise de la voirie - plan
Feuille 10.A :	Voirie - détails
Feuille 10.B :	Voirie - détails
Feuille 11 :	Voirie - profils
Métré et estimation de la voirie	

Le demandeur et mandataire :

C.I.Be s.a. (Gerome Richard)
Rue Marihaye, 18 4400 FLEMALLE
E-mail: cibe.gerome@gmail.com

Les auteurs du projet

CALABRESE G. Architecte –Urbaniste
rue du Broux, 3 – B 4680 HERMEE
Tél/Fax:04/278 29 51 - GSM: 0495/ 23 15 95
E-mail: calabrese.g@hotmail.com

KESSEN Ch. Géomètre-Expert
Place de la Licour, 11 4040 HERSTAL
Tél : 04/264 82 29 - GSM : 0495/ 31 43 51
E-Mail: chk@scarlet.be