

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

### **Sommaire**

|       |                                                                                                          |   |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1     | Préambule.....                                                                                           | 3 |
| 2     | Définitions.....                                                                                         | 4 |
| 2.1   | Volume principal.....                                                                                    | 4 |
| 2.2   | Volume secondaire .....                                                                                  | 4 |
| 2.3   | Volume annexe .....                                                                                      | 4 |
| 2.4   | Zone de recul (en jaune sur le plan d'occupation, notée zone 3) .....                                    | 4 |
| 2.5   | Zone de cour et jardin (en vert sur le plan d'occupation projetée, notée zone 2) .....                   | 4 |
| 2.6   | Front de bâtisse .....                                                                                   | 4 |
| 2.7   | Alignement de voirie .....                                                                               | 4 |
| 3     | Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme proposés pour la partie du territoire concerné..... | 5 |
| 3.1   | Réseau viaire.....                                                                                       | 5 |
| 3.1.1 | Objectif .....                                                                                           | 5 |
| 3.1.2 | Justification .....                                                                                      | 5 |
| 3.2   | Infrastructure et réseaux techniques .....                                                               | 5 |
| 3.2.1 | Objectif .....                                                                                           | 5 |
| 3.2.2 | Justification .....                                                                                      | 5 |
| 3.3   | Gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement .....                                                | 5 |
| 3.3.1 | Objectif .....                                                                                           | 5 |
| 3.3.2 | Justification .....                                                                                      | 5 |
| 3.4   | Espaces publics et espaces verts .....                                                                   | 6 |
| 3.4.1 | Objectif .....                                                                                           | 6 |
| 3.4.2 | Justification .....                                                                                      | 6 |
| 3.5   | Parcellaire et affectation .....                                                                         | 6 |
| 3.5.1 | Objectif .....                                                                                           | 6 |
| 3.5.2 | Justification .....                                                                                      | 6 |
| 3.6   | Implantation et hauteur des constructions et des ouvrages .....                                          | 6 |
| 3.6.1 | Objectif .....                                                                                           | 6 |
| 3.6.2 | Justification .....                                                                                      | 6 |
| 3.7   | Structure écologique .....                                                                               | 7 |
| 3.7.1 | Objectif .....                                                                                           | 7 |
| 3.7.2 | Justification .....                                                                                      | 7 |

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 4     | Mesures de mise en œuvre des objectifs .....                              | 8  |
| 4.1   | Réseau viaire.....                                                        | 8  |
| 4.2   | Infrastructure et réseaux techniques .....                                | 8  |
| 4.3   | Gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement .....                 | 9  |
| 4.4   | Espaces publics et espaces verts .....                                    | 9  |
| 4.5   | Parcellaire et affectation .....                                          | 10 |
| 4.5.1 | Paysage .....                                                             | 10 |
| 4.5.2 | Parcellaire .....                                                         | 11 |
| 4.5.3 | Affectation .....                                                         | 11 |
| 4.6   | Implantation et hauteur des constructions et des ouvrages .....           | 11 |
| 4.6.1 | Volumes .....                                                             | 11 |
| 4.6.2 | Implantation / mitoyenneté .....                                          | 12 |
| 4.6.3 | Superficies au sol, hauteur des constructions et pentes des toitures..... | 13 |
| 4.6.4 | Baies et ouvertures.....                                                  | 13 |
| 4.6.5 | Matériaux.....                                                            | 14 |
| 4.7   | Structure écologique .....                                                | 15 |
| 5     | Dispositions diverses .....                                               | 15 |

## **Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts**

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

### **1 Préambule**

Le présent cahier des objectifs d'aménagement du permis d'urbanisation et des indications relatives aux mesures de leur mise en œuvre accompagne la réflexion urbanistique et architecturale présentée dans le plan d'occupation du permis d'urbanisation susmentionné.

La commune de Braives dispose d'un Schéma de Développement Communal, ainsi que d'un Guide Communal d'Urbanisme (tous deux approuvés par le Conseil Communal en date du 02/04/1993).

Pour tout ce qui concerne les points d'aménagement qui ne seraient pas évoqué ci-dessous, il conviendra de s'y conformer, ou à défaut, de s'en écarter moyennant respect des procédures adéquates du CoDT lors de l'introduction du permis d'urbanisme.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

### **2 Définitions**

#### **2.1 Volume principal**

Toute construction possédant un faîte de niveau constant et constituant habituellement le volume construit le plus important.

#### **2.2 Volume secondaire**

Volume contigu au bâtiment principal et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ; le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément architectural adéquat, pourvu d'un élément de toiture. Il présente nécessairement un niveau de faîte inférieur à celui du volume principal.

#### **2.3 Volume annexe**

Volume isolé, situé sur la même propriété que le bâtiment principal et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci.

#### **2.4 Zone de recul (en jaune sur le plan d'occupation, notée zone 3)**

Portion de terrain non construite délimitée par les façades construites côté rue et par la limite du domaine public. Les entrées carrossables se feront dans cette zone exclusivement.

#### **2.5 Zone de cour et jardin (en vert sur le plan d'occupation projetée, notée zone 2)**

Espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation, situé soit à l'arrière soit sur le côté de celle-ci, et constituée:

- soit d'une cour qui est l'espace pourvu d'un revêtement en dur et perméable ou en matériaux discontinus,
- soit d'un jardin qui est composé d'espaces végétalisés,
- soit d'une combinaison de ces 2 éléments.

Il s'agit globalement de toute portion de terrain non construite et non comprise dans les zones de recul.

#### **2.6 Front de bâtisse**

Localisation de l'implantation du volume principal de manière que les élévations de la façade à rue s'inscrivent dans le plan vertical dressé au droit de cet alignement (fin de la zone de recul)

#### **2.7 Alignement de voirie**

Limite à front de voirie entre le domaine public et la parcelle privée.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

### **3 Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme proposés pour la partie du territoire concerné**

#### **3.1 Réseau viaire**

##### **3.1.1 Objectif**

Répondre aux enjeux de desserte et d'accessibilité du périmètre du projet d'urbanisation tout en garantissant la sécurité d'accès aux futures habitations, eu égard à la localisation du projet, le long de la route régionale N80 (Namur-Hannut).

##### **3.1.2 Justification**

Le périmètre à urbaniser doit être en corrélation avec les spécificités de la voirie le desservant. Le projet d'urbanisation doit veiller à garantir des conditions optimales de confort et de sécurité.

À cet égard, cet objectif renforce le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation.

#### **3.2 Infrastructure et réseaux techniques**

##### **3.2.1 Objectif**

Limiter l'impact visuel et les nuisances de voisinage en veillant à l'intégration des infrastructures et en privilégiant l'enfouissement des réseaux techniques.

##### **3.2.2 Justification**

La finalité de l'objectif est de veiller à une intégration optimale des équipements sur la parcelle privée étudiée de façon à limiter au maximum l'impact paysager.

À cet égard, cet objectif renforce le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation.

#### **3.3 Gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement**

##### **3.3.1 Objectif**

Préserver la qualité du réseau hydrographique existant et réguler les eaux de ruissellement générées par l'urbanisation du terrain.

##### **3.3.2 Justification**

La finalité de l'objectif est :

- de favoriser l'emploi de l'eau de pluie pour un usage sanitaire,
- de limiter le risque de saturation des stations d'épuration collective là où elles existent, et d'optimiser leur rendement,
- de préserver la qualité du réseau hydrographique,
- de limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol.

À cet égard, cet objectif renforce et corrige à la fois le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

### **3.4 Espaces publics et espaces verts**

#### **3.4.1 Objectif**

Au travers du renforcement des espaces verts, minimiser les nuisances générées par la circulation automobile, tout en garantissant l'accessibilité des espaces et l'intimité des habitants.

#### **3.4.2 Justification**

La finalité de l'objectif est ici d'éviter de minéraliser intensivement le front de voirie, en permettant l'aménagement de zone de recul végétalisées qui pourront faire office de barrière aux nuisances sonores provoquées par la grand-route, et qui permettront également de garantir un certain degré d'intimité aux futurs habitants. À cet égard, cet objectif renforce le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation.

### **3.5 Parcellaire et affectation**

#### **3.5.1 Objectif**

Proposer un parcellaire et des affectations dans la continuité des quartiers environnants en privilégiant les habitations unifamiliales.

#### **3.5.2 Justification**

Le projet s'inscrit dans la continuité du cadre bâti de référence du contexte existant. La typologie proposée ne créera pas de rupture avec le parcellaire voisin. Par ailleurs, il conviendra également de respecter les prescrits en matière d'implantation proposés par le Guide Communal d'Urbanisme de la commune pour la zone B3 (espace bâti contemporain). À cet égard, cet objectif renforce le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation.

### **3.6 Implantation et hauteur des constructions et des ouvrages**

#### **3.6.1 Objectif**

Créer un nouveau front bâti ou poursuivre son développement tout en respectant les caractéristiques essentielles des habitations environnantes, telles les densités préexistantes dans les quartiers avoisinants, l'implantation en recul qui assure la transition entre domaine public et privé par une zone tampon, ou encore des gabarits et des volumétries proportionnés aux habitations voisines existantes.

#### **3.6.2 Justification**

La densité des habitations situées à proximité immédiate du projet est moyenne car représentative de l'habitat semi-rural. Il importe de préserver ces caractéristiques au moyen d'une densité respectueuse de la moyenne constatée dans les zones habitées aux alentours du site.

Il conviendra également de respecter les prescrits du Schéma de Développement Communal, qui impose un maximum de 15 logements / ha pour cette zone (zone d'habitat rural à faible densité – HSO).

Le besoin d'habitations de taille moyenne suppose de disposer d'une surface habitable correcte, tout en tenant compte des caractéristiques de la typologie du bâti environnant.

À cet égard, cet objectif renforce le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

### **3.7 Structure écologique**

#### **3.7.1 Objectif**

Préserver et renforcer le maillage écologique du contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation. Protéger et préserver les espèces végétales locales.

Favoriser la haute performance énergétique des bâtiments.

#### **3.7.2 Justification**

La finalité de l'objectif est d'assurer une protection qui aura, à court ou à long terme, un impact sur l'aménagement du périmètre à urbaniser.

À cet égard, cet objectif renforce le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'urbanisation.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

### **4 Mesures de mise en œuvre des objectifs**

#### **4.1 Réseau viaire**

Le projet est excentré du village de Ciplet, et se situe le long de la route régionale N80 (Namur-Hannut). Cette route régionale fait partie, depuis le 01/04/2016, du réseau structurant de la Région Wallonne. Il s'agit d'une route au trafic intense. Par ailleurs, le site est desservi par les transports en commun, et un arrêt de bus est situé à moins de 200 mètres du site.

Le projet d'urbanisation se développant en bordure de la voirie existante, aucune modification de voirie ne sera nécessaire lors de la mise en œuvre du permis.

L'accotement (domaine public) est constitué d'un fossé herbeux qui devra être maintenu. Au niveau des entrées carrossables, le fossé sera prioritairement maintenu ouvert (par ex : pontons). Si toutefois, à ces endroits, le fossé doit être mis sous conduite, cela sera réalisé à l'aide d'une canalisation d'un diamètre suffisant afin de maintenir la fonctionnalité hydraulique du fossé.

Les accès aux parcelles devront faire l'objet d'une demande séparée pour le comblement de fossé. Ils seront réalisés par comblement ponctuel, individuel ou groupé du fossé, et par la pose de têtes d'aqueduc (cf. mail SPW repris en annexe). Ils seront réalisés en empierrement ou tout autre matériau percolant, sur le domaine privé.

Vu la configuration de la voirie, le stationnement y est interdit. Pour y remédier, le stationnement est envisagé sur le domaine privé. Ainsi, les places de parking de l'ensemble des lots seront implantées dans la zone de bâtisse, c'est-à-dire au-delà du front de bâtisse (19 mètres de l'axe de la chaussée). Sur ce domaine privé, l'emplacement pour le stationnement de 2 véhicules minimum doit être aménagé, sans compter le garage.

#### **4.2 Infrastructure et réseaux techniques**

L'ensemble des infrastructures techniques, et notamment l'électricité et les télécommunications seront enfouies, conformément aux prescrits et travaux proposés par les différents fournisseurs (cf. devis et détails en annexe). A noter que les emplacements définitifs de pose feront l'objet d'une étude approfondie par les différents fournisseurs après obtention du permis d'urbanisation.

Les extensions des réseaux de distribution et les nouveaux raccordements seront enterrés, de même que tout remplacement de réseau ; les nouveaux câbles aériens apparents sont proscrits.

En ce qui concerne les raccordements électriques, ainsi que les raccordements aux autres impétrants, les raccordements individuels seront demandés séparément, à charge des futurs acquéreurs, et feront l'objet d'offres distinctes personnalisées ultérieurement.

Une ligne aérienne à haute tension traverse le site (voir plans). L'implantation de constructions en-dessous de cette ligne est autorisée, mais des distances de sécurité devront être respectées, entre la faite de toiture et la ligne électrique. Ces distances sont régies par le Règlement Général sur les Installations Electriques, et notamment par ses articles 164, 192 et 266 (cf. point 6 du courrier RESA repris en annexe).

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

### **4.3 Gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement**

Chaque habitation sera pourvue d'une (ou de plusieurs) citerne(s) à eaux de pluie enterrée(s) à destination domestique. La contenance globale de la citerne étant de 10.000 litres / habitation.

La zone d'urbanisation est reprise en zone d'assainissement collectif au PASH. Cependant, en l'absence de réseau d'égouttage à cet endroit, toutes les habitations devront être équipées d'un système d'épuration agréé, comme par exemple un lagunage, une microstation, ... et d'un drain de dispersion. Si pour des raisons de perméabilité de terrain, le drain de dispersion ne peut pas fonctionner, le rejet des micro stations ou autre système se fera vers le fossé bordant la voirie existante. Toutes les eaux vannes et usées seront canalisées vers le système d'épuration agréé, les eaux pluviales étant en principe conservées sur chaque lot du permis d'urbanisation par les citernes à eau de pluie. Seul leur trop-plein pourra être canalisé vers le drain de dispersion.

L'utilisation de l'eau de pluie permettra de limiter l'utilisation de l'eau de distribution et de limiter les rejets.

De manière générale, les revêtements extérieurs seront perméables et les parties minéralisées seront réduites aux surfaces strictement nécessaires au bon aménagement des lieux (manœuvres des véhicules, confort des accès piétons, terrasses, etc.).

La gestion des eaux pluviales sera donc réalisée par la mise en place d'un des systèmes suivants dans cet ordre de priorité :

1. Infiltration dans le sol. Pour le bon fonctionnement du dispositif d'infiltration, les acquéreurs des lots joindront à la demande de permis d'urbanisme une étude vérifiant la capacité d'infiltration du sol en place, la profondeur de présence de la nappe aquifère et le dimensionnement du dispositif en fonction de ces paramètres ;
2. Rejet dans un fossé, un axe de concentration du ruissellement, un cours d'eau non déterminé au non repris à l'atlas avec temporisation préalable des eaux de pluie selon les directives du Groupe transversal Inondations ;
3. Rejet vers les cours d'eau navigable, non navigable de 1ère ou de 2ème catégorie ou non classé selon avis du gestionnaire du cours d'eau ;
4. Rejet vers le réseau d'égouts selon avis du gestionnaire du réseau d'égouttage.

Par ailleurs, les eaux de ruissellement arrivant dans les jardins devront être acceptées. Ces écoulements devront circuler librement sur les terrains, de manière aérienne, jusqu'à leur point de sortie (équivalent ou au plus proche de l'actuel). Cela sous-entend qu'il ne faut pas d'obstacle (par exemple : muret/palissade béton entre les jardins) pouvant bloquer l'écoulement de ces eaux au niveau des jardins.

### **4.4 Espaces publics et espaces verts**

Aucun nouvel espace public ou espace vert ne sera développé dans le cadre du projet.

Néanmoins, le choix des aménagements, celui des revêtements et des matériaux spécifiques peuvent contribuer à renforcer l'identité territoriale du quartier au sein duquel se situe le projet d'urbanisation.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

Les plantations de haies d'essences indigènes seront privilégiées dans les zones de recul et de cours et jardin. Une liste des espèces autorisées figure dans le Guide Communal d'Urbanisme de la commune.

Par ailleurs, la mise en œuvre d'un dispositif arboré à l'avant des parcelles est impérative, de manière à limiter au maximum les nuisances sonores créées par la route nationale 80, et à pouvoir préserver l'intimité des habitations.

A cette fin, un écran végétal (ex. haie vive), composé d'espèces locales autorisées (inscrites au Guide Communal d'Urbanisme) sera obligatoirement planté endéans la première année suivant la fin de la construction.

En ce qui concerne les lots numéros 5 et 6, proches de la ferme existante, un écran végétal dense sera également obligatoirement planté à l'arrière des constructions. Comme pour les prescriptions ci-dessus concernant l'avant des parcelles, cet écran sera composé d'espèces locales autorisées (inscrites au Guide Communal d'Urbanisme), et sera mis en place endéans la première année suivant la fin de la construction.

Les clôtures ou ouvrages quelconques ne peuvent empiéter sur la voirie communale, un recul de 0.50m étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôtures en ronces artificielles, et de 2m pour les arbres à haute tige. Toute haie vive à front de voirie sera taillée à une hauteur maximum de 1.40m.

### **4.5 Parcelaire et affectation**

#### **4.5.1 Paysage**

Le site est situé en milieu rural dans un quartier moyennement urbanisé. Le tissu bâti environnant présente un ensemble d'habitations implantées en ordre ouvert ou, dans une moindre mesure en ordre semi ouvert.

La grande route (nationale 80) représente un obstacle important, qui ne permet pas de développer un quartier à forte cohésion sociale, du fait de la quasi-impossibilité physique de franchissement de la voirie à pied pour se rendre d'un côté à l'autre de la rue.

L'objectif ici est de poursuivre l'urbanisation déjà existante des deux côtés de la voirie régionale, en favorisant plutôt un parcellaire de taille moyenne à haute, de manière à bien isoler les habitations de la circulation aux alentours, en leur permettant notamment de mettre en place des écrans végétaux favorisant l'intimité par rapport au trafic important sur la grande route (cf. point précédent). Il s'agit également d'intégrer les nouvelles constructions dans le cadre bâti et paysager existant.

L'aménagement du site tient compte du relief existant. Il est interdit de modifier le relief du terrain naturel, à l'exception de l'emprise des constructions et des voies carrossables.

Le niveau à l'alignement (c'est-à-dire à 11 mètres de l'axe de la chaussée), par rapport au niveau de l'axe de la chaussée, est fixé à +20cm minimum.

Les bâtiments sont implantés de manière à minimiser les travaux de terrassement autour des ouvrages. Les accès à l'avant doivent avoir une pente montante de 4% jusqu'à l'alignement (c'est-à-dire à 11 mètres de l'axe), ensuite dans la zone de recul plus au moins 4% dans les 5 premiers mètres, et maximum 15% dans les 3 derniers mètres.

Le relief naturel du terrain à l'arrière des constructions est maintenu.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

### **4.5.2 Parcelaire**

Lors de la division des lots, les limites parcellaires latérales seront approximativement perpendiculaires à l'axe de la voirie existante.

Chaque lot présentera une largeur minimale d'environ 20 mètres de façade.

### **4.5.3 Affectation**

L'ensemble de la zone de bâtisse du projet comportera un maximum de 6 habitations de type unifamilial destinées à la résidence à titre principal.

Une affectation partielle n'excédant pas 40 % de la surface « plancher » pourra être attribuée à une activité libérale ou de petit artisanat.

La zone de cours et jardins est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

La zone de cour et jardin restera libre de toutes constructions afin de maintenir un espace vert à l'arrière des constructions.

Elle pourra cependant comprendre des aménagements d'agrément : terrasse, abri de jardin, barbecue, piscine...

## **4.6 Implantation et hauteur des constructions et des ouvrages**

### **4.6.1 Volumes**

Le projet tend à se conformer pour un maximum au cadre bâti environnant grâce à un certain nombre de mesures encadrant l'expression architecturale des habitations : implantation, gabarits, volumes secondaires, volumes annexes, matériaux de parement et de couvertures, etc.

Les constructions devront être réalisées dans des volumes compacts et simples. Le volume principal devra toujours être perçu comme essentiel.

Les volumes principaux seront bâtis avec un gabarit rez-de-chaussée, premier étage plein ou engagé en toiture, combles aménageables. Un garage pourra être inscrit dans ce volume.

Deux niveaux d'ouverture devront donc s'exprimer en façades.

Un maximum de deux volumes secondaires pourront être articulés avec le volume principal, sans pour autant sortir de la zone de bâtisse.

Les volumes secondaires seront articulés au volume principal d'une des manières suivantes :

- soit en développement longitudinal
- soit en développement perpendiculaire

Toute nouvelle construction sera implantée à 19 mètres minimum de l'axe de la N.80. Un front de bâtisse obligatoire sera situé à 19m de l'axe de la voirie. Le volume le plus proche sera situé obligatoirement sur ce front. Aucun écart

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

ne sera accepté sur ce point. Un recul maximal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voirie sera autorisé pour les autres volumes.

La zone 1 (zone de bâtisse) pourra donc comprendre le volume principal et un ou deux volumes secondaires éventuels à destination de garage ou de pièce de vie.

La zone 2 (cours et jardins) restera libre de toutes constructions afin de maintenir un espace vert à l'arrière des constructions. Elle pourra cependant comprendre des aménagements d'agrément : terrasse, abri de jardin, barbecue, piscine...

La zone 3 (zone de recul) ne pourra recevoir aucune construction. Les accès carrossables devront y être réalisés.

Les accès carrossables auront une largeur de 4.00 m maximum par lot et seront réalisés entre la voirie et le projet.

Un seul accès carrossable sera autorisé par lot. Les accès carrossables devront être réalisés dans un revêtement perméable.

L'imperméabilisation et la minéralisation du sol doivent être les plus minimales possibles. Dans la zone de recul, la superficie enherbée doit rester supérieure ou égale à la superficie minéralisée ou imperméabilisée.

### **4.6.2 Implantation / mitoyenneté**

Les volumes principaux et secondaires seront implantés au niveau du terrain naturel et respecteront au mieux le terrain naturel existant.

Les seuils des ouvertures seront positionnés au moins 30cm plus haut que l'axe de la voirie (niveau donné dans le prolongement de chacune d'entre elles) pour les façades avant et latérales aussi, et au moins 20cm plus haut que le terrain projeté pour les façades arrières.

Les constructions s'organisent en ordre ouvert de manière principal et en ordre semi-ouvert à titre secondaire dans la continuité du cadre bâti environnant. Néanmoins, la mitoyenneté est possible.

En tout état de cause, il est alors souhaitable que le premier bâtisseur s'accorde préalablement et par écrit avec l'acquéreur de la parcelle mitoyenne afin de déterminer ensemble une implantation convenant aux deux projets de construction ou mieux encore en regroupant leur demande de permis d'urbanisme.

Dans le cas contraire, les règles suivantes prévaudront pour le mur mitoyen :

- le premier bâtisseur ou candidat bâtisseur ayant introduit le premier son permis d'urbanisme auprès des autorités compétentes éditera son mur porteur et ses fondations à trois centimètres (3 cm) de la limite parcellaire latérale. Il appliquera sur ce mur un matériau d'une épaisseur de cinq centimètres (5 cm) pouvant faire office à la fois d'isolation acoustique et thermique. Il apposera sur celui-ci un simple enduit d'une épaisseur d'un centimètre (1 cm) et d'une teinte similaire à celui du matériau de parement.
- le second bâtisseur, après acquisition de la mitoyenneté, éditera son mur porteur et ses fondations à trois centimètres (3 cm) de la limite parcellaire latérale.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

- L'habillage des élévations éventuellement non couvertes par la construction contiguë sera exécuté par et aux frais du constructeur du ou des volumes dépassants ; Les matériaux de parement à mettre en œuvre seront identiques à ceux des autres élévations. Le second acquéreur appliquera contre la partie dépassant de son mur porteur une épaisseur d'isolant (5 cm) tel que spécifié ci-avant ; Tous les raccords (solins, joints de tassement, ...) assurant la jonction entre les constructions seront également à sa charge.
- le parement et ses fondations pourront empiéter sur la propriété voisine, sans excéder 0.15 m.

En cas de non-élévation des volumes sur la limite du lot, un dégagement latéral assez conséquent (4m au moins) doit être prévu entre la limite du lot et la limite de la zone bâtie. Il est non aedificandi mais tolère cependant de légers surplombs pour les débords de toitures et de gouttières (10 cm au niveau des pignons et 30 cm au niveau des façades).

Sont autorisés, en complément du volume principal, deux volumes secondaires maximum.

### **4.6.3 Superficies au sol, hauteur des constructions et pentes des toitures**

La superficie minimum au sol du volume principal des habitations à construire sera de minimum 80 m<sup>2</sup>. Elle ne pourra excéder 180m<sup>2</sup>.

La surface au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne pourra excéder les 3/4 de la surface au sol du volume principal.

La hauteur sous gouttière du volume principal ne pourra pas être inférieure à 4.00 mètres par rapport au seuil de la porte d'entrée ni supérieure à 5.50 mètres.

La hauteur du faîte de toiture des volumes secondaires sera inférieure à la hauteur du faîte du volume principal. Les combles peuvent être aménagés.

Les toitures du volume principal seront à deux versants droits, de même inclinaison, de même longueur de pente, et se joignant au faîtage. La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 degrés.

Les versants des volumes secondaires pourront présenter un angle de pente inférieur au volume principal. Cet angle sera de 35° au moins

Les volumes secondaires peuvent n'avoir qu'un seul versant (appentis).

Les toitures plates ne seront autorisées qu'au niveau de carports localisés en retrait de volumes principaux.

### **4.6.4 Baies et ouvertures**

Les façades seront traitées par des percements de même famille formelle. La surface réservée à l'ensemble des baies et ouvertures n'excédera pas la ½ de la surface de l'élévation. Par ailleurs, l'ensemble des baies de la façade avant présentera une dominante verticale.

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

Les murs-pignons non élevés en mitoyenneté (avec un recul égal ou supérieur à 4 mètres – cf. 4.6.2) pourront présenter :

- soit une face aveugle ;
- soit des percements de la même famille formelle. Dans ce cas, la surface réservée à l'ensemble des baies n'excédera pas 1/5 de l'élévation.

Les vérandas sont admises en volumes secondaires, et disposées de manière à être non visibles depuis la voirie. En cas de construction latérale, la paroi visible de la voie publique sera maçonnée en matériaux identiques à la construction principale.

L'entrée principale sera accessible depuis la zone de recul (zone 3). Par ailleurs, les portes, fenêtres, barrières ou portails ne pourront s'ouvrir sur le domaine public.

### 4.6.5 Matériaux

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

- soit la brique de campagne de ton brun, rouge-brun, rouge-brique homogène et de texture rugueuse ; Sont interdites les briques brillantes ou vernissées, ainsi que les briques d'un rouge vif, jaunes, blanches ou autres couleurs ;
- soit le badigeon de ton blanc, appliqué sur un des matériaux de parement précités ;
- le moellon de pierre naturelle. Le moellon de grès, de calcaire ou de schiste est aussi autorisé.

Pour les volumes secondaires et volumes annexes, est ajouté aux choix des matériaux autorisés ci-avant :

- un bardage en bois en teinte adaptée aux matériaux choisis pour le volume principal

Les badigeons seront exécutés dans un délai maximal d'un an à dater de la première occupation de l'immeuble

Pour les murs exposés aux pluies dominantes et souches de cheminée, un bardage pourra être réalisé avec un des matériaux autorisés pour la couverture de toiture

Les couvertures seront réalisées, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les matériaux déterminés ci-dessous :

- soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur gris foncé ou gris anthracite
- soit la tuile noire ou brun-rouge d'aspect mat

Sont interdits :

- Les ondulés fibrociment ;
- le bitume ;
- les tôles métalliques.

Le choix des menuiseries s'accordera à l'aspect des matériaux de façade et de couverture, notamment en matière de couleurs et de graphisme.

Les profilés de châssis et de vérandas, les vantaux de portes d'entrées et les volets seront traités dans leur

## Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétries - Jaugeages*

ensemble, en bois naturel ou avec tout autre matériau, pour autant qu'il soit teinté avec l'une des couleurs suivantes : blanc, bleu foncé, vert foncé, noir, gris ou de teinte du bois.

Les vantaux de porte de garage seront traités, soit de façon identique aux autres menuiseries des élévations, soit avec l'une des couleurs suivantes : blanc, bleu foncé, vert foncé, brun, noir, mais en harmonie avec les couleurs dominantes.

### **4.7 Structure écologique**

La mise en œuvre du projet doit s'inscrire dans une perspective d'utilisation parcimonieuse du sol et des ressources naturelles et énergétiques.

Les habitations répondent aux normes en vigueur relatives à la performance énergétique des bâtiments. Cet objectif est prioritairement atteint par une isolation accrue et une ventilation maîtrisée des bâtiments, par une disposition judicieuse des ouvertures en fonction de leur orientation, ainsi que par l'utilisation d'un système de chauffage à haut rendement. L'installation de systèmes alternatifs permettant la production ou l'utilisation d'énergies renouvelables est favorisée. L'utilisation de matériaux à faible empreinte écologique est également favorisée. Lorsque les contraintes techniques liées à ce type de démarches l'imposent, il peut être dérogé aux prescriptions urbanistiques afin de permettre le placement de ces matériaux et systèmes.

Le développement de logements à hautes, voire très hautes performances énergétiques est souhaitable.

Le recul des constructions permet de réaliser des ouvertures, et de bénéficier des apports solaires, tout en conservant l'intimité des pièces intérieures.

En cas d'installation d'une pompe à chaleur ou d'un système placé à l'extérieur, celui-ci sera repris sur les plans de la demande de permis et dissimulé afin d'être le plus discret possible dans l'environnement.

Les plantations de haies d'essences indigènes seront privilégiées dans les zones de recul et de cours et jardin. Une liste des espèces autorisées figure dans le Guide Communal d'Urbanisme de la commune.

Les futurs habitants devront impérativement créer des écrans végétaux entre la voirie et la future construction, de manière à limiter au maximum les nuisances sonores créées par la route nationale 80 (cf. §4.4).

## **5 Dispositions diverses**

Tous travaux ou aménagements projetés sur le domaine public communal devront être conformes aux dispositions du Qualiroutes et faire l'objet d'une autorisation à titre précaire délivrée par le Collège communal. Les plans et documents divers régissant le chantier seront soumis à l'approbation du Collège communal, lequel pourra vérifier la bonne exécution des travaux. Les requérants informeront l'administration communale de la date de commencement des travaux dans un délai raisonnable.

Les travaux seront exécutés promptement et sans désenclaver de manière à ne pas interrompre la circulation des usagers, ni entraver l'écoulement des eaux. Les requérants seront rendus responsables des accidents qui résulteraient directement ou indirectement des travaux.

## **Bureaux d'Etudes Ingénieurs – Géomètres-Experts**

*Études et Expertises : Techniques - Topographiques - Immobilières - Judiciaires - Bathymétriques - Jaugeages*

---

Aucun déversement d'eau à provenir de la propriété des demandeurs ne pourra être effectué sur la voirie et ses dépendances sans une autorisation spéciale et préalable à solliciter auprès du Collège communal.

Les demandes de raccordement éventuel aux égouts communaux seront inscrites dans l'application POWALCO.

Dressé à Avennes, le 14/09/2021

Kapta Survey srl

Michaël AUPAIX, Géomètre Expert GEO 050915