

## I. DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

### 1. SITUATION DU BIEN

- 1.1. Rue et commune : Rue Mavoie 4537 Verlaine
- 1.2. Section cadastrée : Section B, les n°56A, 57A et 57B
- 1.3. Plan de secteur : HUY/WAREMME
- 1.4. Zone : habitat à caractère rural

### 2. PROPRIÉTAIRE

- 2.1. Nom :
- 2.2. Adresse :

### 3. AUTEURS DU PROJET

- Géomètre traitant le dossier.
- 3.1. Nom : Frédéric MICHEL, Géomètre Expert
  - 3.2. Adresse : rue des Combattants, n° 65 à 4051 Vaux-sous-Chèvremont

### 4. DESCRIPTION DU TERRAIN

- 4.1. Point de vue géologique et topographique : le terrain présente une pente moyenne vers l'Ouest, le terrain est actuellement dans sa totalité en prairie.
- 4.2. Haies et plantations à maintenir : néant.
- 4.3. Éléments bâtis à maintenir ou à démolir : néant

### 5. DESCRIPTION DE LA VOIRIE D'ACCÈS

- 5.1. Statut légal : voirie communale
- 5.2. Revêtement : revêtement en hydrocarboné.
- 5.3. Largeur carrossable : Largeur totale rue Mavoie: +/- 3,05 mètres.
- 5.4. Plan d'alignement éventuel : néant
- 5.5. Équipement : eau, gaz, électricité, bouches d'incendie, Belgacom, ...

# INTRODUCTION

## **REGLEMENTATIONS DIVERSES**

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant droit de l'obligation de satisfaire à toute norme et règle nécessaires en matière technique, d'hygiène, de confort, etc. ni de se conformer à toute prescription réglementaire en vigueur (code civil, règlement communal, ...).

Aussi pour toute matière non précisée dans les prescriptions ou le plan d'urbanisation, il sera fait usage des règles prévues au **Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine**. C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS D'URBANISME, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis d'urbanisation.

### **1. DESTINATION**

Le projet est principalement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial.

Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes, non bruyants, non insalubres et non dangereux sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable et que le projet incorpore un nombre de places de parking suffisant dans le cadre de l'activité souhaitée.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient. Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes.

Les réservoirs à combustibles extérieurs, enfouis ou non, sont interdits. Ils devront se situer à l'intérieur du volume et être placés dans un cuvelage de récupération en cas de fuite.

### **2. COMPOSITION DE CHAQUE PARCELLE**

#### *2.1. Une zone de recul :*

La zone de cours semi-ouvertes est comprise entre la zone de FBO et la nouvelle voirie. Les aménagements seront de qualité.

Elle comportera les chemins et ouvrages nécessaires aux accès, ainsi que les zones pour le parage de véhicules. Ces zones ne pourront excéder les dimensions prévues au plan.

L'alignement à rue sera matérialisé par une haie basse d'essence régionale en retrait de 50cm à l'intérieur de la parcelle.

#### *2.2. Une zone de construction :*

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone.

Les volumes principaux respectent le front de bâtisse obligatoire (F.B.O.) repris aux plans 2/5 (occupation projetée) et 3/5 (masse).

En cas de construction sur la limite mitoyenne et compte tenu des impositions thermiques demandées pour chaque paroi, il est dérogé au mur en maçonnerie pleine traditionnelle placée axé sur la limite. Dans ce cas, chaque mur sera implanté avec la face extérieure contre la limite de propriété. La fondation devra également s'arrêter à la limite. Les fondations seront désolidarisées par la pose d'une isolation

de 2cm. L'isolation thermique et acoustique sera comprise dans le mur, mais le parement léger peut déborder en porte à faux dans la construction voisine.

Il n'y aura donc jamais de rachat de mitoyenneté. Les acheteurs de terrain avec mitoyen doivent s'engager à, soit construire de suite, soit à assurer l'étanchéité du mur mitoyen de la propriété voisine, au minimum par une ardoise artificielle de dimension 45x32 avec finition périphérique en zinc à ses propres frais.

Les constructions mitoyennes doivent tendre à une architecture homogène (le 1<sup>er</sup> permis délivré imposera le type de toiture et la teinte des matériaux du volume mitoyen).

### **2.3. Zone de cour et jardin :**

Cette zone est réservée exclusivement aux plantations et à l'engazonnement.

Elle est comprise entre le front de bâtisse des constructions et la limite arrière des parcelles ainsi que sur les espaces latéraux.

Pour autant qu'ils n'impliquent aucune modification du relief du sol et qu'ils soient situés dans la zone d'habitat à caractère rural, sont admis, à 2 mètres minimum des limites parcellaires :

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone, par construction de terrasses, bacs à plantations, pièces d'eau et pièces ornementales. La surface de ces constructions sera inférieure à 25 m<sup>2</sup>.
- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximale de 2,5 m.
- une piscine à l'air libre ne dépassant pas plus de 30 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 50 m<sup>2</sup>.

### **2.4. Zone d'abris de jardin :**

Cette zone est destinée à l'implantation des abris de jardins.

Un abri de jardin ou une serre de 20m<sup>2</sup> maximum (4X5m) sera autorisé.

Les matériaux seront soit en bois, soit identiques à ceux de la bâtisse principale et ne nuiront en rien à l'homogénéité de l'ensemble.

## **3. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

### **3.1. Implantation**

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol. Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel avec une différence maximale de +/- 50cm par rapport au niveau moyen du terrain aux abords du bâtiment. Les modifications du relief du sol seront réduites à leur strict minimum.

La façade avant du bâtiment principal sera parallèle à la zone à bâtir (les obliques et courbes sont proscrites sur la façade avant) et alignée sur le F.B.O.

### **3.2. Volumétrie**

La proportion et la liaison des volumes doit être harmonieuse.

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples.

La hauteur du volume principal se situera entre 5,60 et 5,80 m sous corniche à rue par rapport au seuil du garage. En cas de toiture à versants, le point haut du bâtiment ne pourra excéder 9m50.

Les gabarits des volumes principaux seront identiques.

Ces mesures sont effectuées depuis le seuil du garage de l'habitation.

Le parti architectural essaiera de créer un effet de gradin depuis la rue afin de réduire le sentiment d'écrasement lors de la circulation sur la voirie.

Le rapport L x l x h des volumes principaux s'accorde aux référents locaux. Ainsi, la profondeur des pignons ne dépasse pas 9,00 m.

### **3.3. Toitures**

Les toitures en pentes pour volume principaux et plates pour volumes secondaires sont admises sauf pour la zone de volume secondaires avant où la toiture plate est proscrite. Les toitures en pentes seront à 2 versants. En cas de maison jointive, le faîtage sera parallèle à la voirie et les pentes seront identiques. Pour les habitations quatre façades, le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie. Les pentes de toiture seront de préférence comprises entre 40 et 45 degrés afin de respecter le bâti existant. Les barbacanes et lucarnes sont proscrites. Les toitures sont réalisées de préférence sans débordement.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les souches de cheminées et prises de ventilation sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Elles seront intégrées à l'ensemble par leur tonalité et leur matériau. Les conduits d'aspect « acier inoxydable » non brillant sont autorisés.

Les mâts, antennes, éoliennes, supports, ... sortant du gabarit volumétrique sont interdits.

### **3.4. Matériaux :**

#### **3.4.1. Parements des élévations**

Le choix des matériaux se fera dans une démarche justifiée d'architecture de qualité et d'intégration. Ils sont choisis en tenant compte de leur durabilité, de leur entretien, de l'énergie nécessaire à leur fabrication, de leur recyclage futur, de leurs propriétés esthétiques et il conviendra d'harmoniser les matériaux pour l'ensemble du projet.

Le matériau de parement des élévations sera :

- soit une maçonnerie de teinte en harmonie avec les matériaux locaux traditionnels. Pour les volumes principaux, en façade avant, un et un seul matériau est autorisé. En façade arrière, 2 matériaux peuvent être utilisés.

Les teintes du parement pour les volumes principaux seront :

Briques brun/rouge foncé non nuancé avec un joint de teinte gris moyen à foncé.

Toiture tuiles ton anthracite.

Châssis en bois, PVC, ou aluminium ton gris anthracite ou blanc.

Les teintes du parement pour les volumes secondaires seront :

- soit identiques à celles du parement principal
- soit teinte d'un bardage en bois.
- soit tout autre matériau justifié par le parti architectural, principalement les matières nobles, notamment le bois naturel traité ou non, l'acier auto-patinable, bardage en matériaux non ferreux, crépis sur isolant, le zinc, ... sachant que sont autorisés 2 matériaux de composition par bâtiment (Sauf pour la façade avant du volume principal ou le parement doit être uniforme).

Le grès calcaire ne peut être utilisé comme parement mais bien pour des détails architecturaux.

Les panneaux photovoltaïques pourront être visibles depuis la rue.

Des éléments de construction en bardage bois pourront être réalisés

Les systèmes de chauffage, type pompe à chaleur air / air, avec des composants extérieurs, seront indiqués sur les plans de demande de permis. Ils seront intégrés dans l'architecture, ou leur impact visuel sera réduit par une végétation permanente.

Les bâtiments mitoyens présenteront une cohérence de teintes (briques, joints.. ; le premier ayant obtenu son permis fixant la norme ; les références des matériaux seront communiquées dans la demande de permis) et une harmonie des hauteurs avec un minimum d'écarts.

#### *3.4.2. Menuiseries :*

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teint ou peint. Les teintes seront ton gris anthracite ou blanc.

#### *3.4.3. Le matériau de couverture des toitures sera :*

Pour les toitures en pente :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris anthracite ;
- soit une tuile de teinte gris anthracite non brillante;
- soit tout autre matériau justifié par le parti architectural tel que zinc, aluminium, ...
- soit le vitrage transparent et plan clair, pour verrière, les panneaux solaires, ...

Les shingles en bois sont interdits.

Le premier bâtisseur fixe la norme.

Pour les toitures plates :

- une étanchéité horizontale apparente, recouverte d'un empierrement, d'une finition végétale ou autre, ...
- Zinc à faible pente, ...

Il existe des étanchéités de teinte claire qui augmentent la réverbérité, et donc réduisent l'absorption de chaleur.

#### **3.4.4. Tonalité des matériaux :**

Les teintes et textures des matériaux choisis devront créer un ensemble harmonieux.

#### **3.5. Les baies**

Le traitement des baies s'effectuera de manière homogène et harmonieuse tout en respectant les dispositions du code civil et du code du logement.

L'ensemble totalisera une surface tenant compte des particularités de l'orientation et des apports solaires qu'elle permet. La proportion des surfaces vitrées orientée plutôt vers le sud (sud-est à sud-ouest) devrait représenter si possible 40 à 60 % de la totalité des surfaces vitrées du bâtiment.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et la surface réservée à l'ensemble de baies et ouvertures n'excédera pas 2/5 de la surface des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures.

Les baies horizontales sont acceptées en façade arrière dans la mesure où elles s'orientent vers l'espace privatif et qu'elle s'inscrivent dans une composition équilibrée.

La façade du volume principal présente 2 niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles de l'étage.

#### **3.6. Emplacement pour véhicules**

Les emplacements pour véhicules seront situés dans la zone de cours semi-ouvertes.

L'imperméabilisation du sol sera limitée au strict nécessaire. Ainsi, les dalles à engazonner et empièrtements (fines grenailles) seront privilégiés pour le parcage. Le revêtement des éventuelles surfaces imperméables sera de teinte sobre, en pavés de pierre naturelle ou à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle. Le revêtement en bitume est interdit.

#### **3.7. Modification du relief du sol**

Les modifications du relief du sol seront adaptées à la pente du terrain naturel et toujours réalisés le plus proche possible de celui-ci. Une coupe générale du terrain, reprenant la voirie et le terrain sera fournie lors de chaque demande de permis d'urbanisme.

#### **3.8. Plantations et clôtures**

Les haies seront taillées maximum à 2 m latéralement et 1.40 m à rue. La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.

Entre deux parcelles contiguës, la haie sera toujours implantée en mitoyenneté.

Les haies situées sur les limites externes du projet seront quant à elle implantées 50cm à l'intérieur des parcelles.

L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies. Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété.

Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) est interdite.

En ce qui concerne les arbres et haies existants à maintenir indiqués au plan, ce permis ne pourra être obtenu que pour des raisons impérieuses de sécurité moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence.

L'emplacement et l'essence des arbres seront mentionnés sur l'implantation lors de la demande du permis d'urbanisme.

Le choix se fera dans cette liste limitative :

- fleuries : aubépine, viorne obier, amélanchier, églantier
- feuillage : hêtre, érable champêtre, troène, bambou
- feuillage résineux : genévrier indigène

L'entretien des parcelles vendues et non bâties sera assuré par l'acquéreur par un fauchage au moins une fois par an.

### **3.9. Système d'épuration et d'évacuation des eaux**

Égouttage : au plan PASH, le projet est situé en zone d'assainissement collectif. Chaque habitation sera munie d'un pré-traitement par fosse septique.

Pour chaque habitation, le système d'assainissement sera étudié en collaboration avec les autorités communales et les services communaux de la commune de Verlainne.

Eaux pluviales : les eaux pluviales seront évacuées vers une citerne de 5.000 litres utiles minimum munie d'un filtre, avec évacuation du trop plein vers l'égout existant ou vers un système d'épandage. Le système sera dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée, la nature du terrain, de la composition du ménage, ....

## **4. CHARGES IMPOSÉES A L'INITIATEUR DU PROJET**

La vente de la première parcelle est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège Communal concernant les travaux et charges imposées à l'initiateur de projet en matière d'aménagement et d'équipement de la voirie.

Cette attestation indiquera clairement que les travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposées à l'initiateur du projet n'auront pas été exécutés à l'entière satisfaction de la commune, l'attestation du collège échevinal en faisant foi.

### **4.1. Entretien des parcelles du projet**

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

### **4.2. Publicité**

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le projet d'urbanisation est interdite. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré ;

leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du projet. Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

Rédigé le 21 septembre 2015,

**Frédéric MICHEL**  
Géomètre Expert

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'Frédéric Michel', is written over the printed name and title.