

## MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS

### Préambule :

Conformément aux articles D.IV.28 1° et R.IV.26 §2, « les mesures de mise en œuvre des objectifs se présentent sous la forme d'un cahier des indications relatives :

- au réseau viaire
- aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement
- aux espaces publics et aux espaces verts
- au parcellaire et aux affectations
- à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques
- à la structure écologique, en ce compris les plantations. »

Document faisant suite à l'octroi du permis le 07/10/2020.

### **A. RÉSEAU VIAIRE**

Située en bordure d'une voirie carrossable équipée, le présent permis d'urbanisation ne nécessitera pas de dossier technique ni d'ouverture de voirie.

### **B. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES**

Ce moyen de mise en œuvre répond aux objectifs suivants :

- Infrastructures et réseaux techniques

Tous les travaux effectués sur le domaine public devront être réalisés conformément aux prescriptions du « Qualiroutes » et devront faire l'objet d'une demande distincte.

Toute utilisation du domaine public de la voirie régionale et/ou de des dépendances pour le stockage de matériaux, l'entreposage de matériaux ou d'engins de chantier, ou toute utilisation dans le cadre du chantier est soumise à autorisation préalable du SPW.

#### **B.1 Impétrants**

La présence de l'ensemble des équipements accessible au niveau de la surface d'urbanisation ne nécessite pas de mise en œuvre de cet objectif concernant les impétrants.

## **B.2 Système d'évacuation des eaux**

L'urbanisation se situe dans une zone d'épuration autonome.

Les eaux usées de chaque habitation seront donc traitées dans une unité d'épuration individuelle conforme aux réglementations les plus récentes en application au moment de chaque demande en permis d'urbanisme ou par un lagunage.

Le système d'épuration à placer (drain de dispersion inclus) devra se trouver hors de la zone d'alignement des 9m.

Les eaux-vannes (eaux de WC et d'urinoirs) et les eaux ménagères (cuisines, bain, buanderie,...) seront traitées dans l'unité d'épuration individuelle ou de lagunage.

Les propriétaires des parcelles seront tenus pour responsable du bon fonctionnement de ces installations, celles-ci ne pouvant en aucun cas porter préjudice aux immeubles voisins.

Le demandeur prendra toutes les mesures nécessaires pour se prémunir des eaux qui ruissellent sur le domaine public et qui pourraient s'écouler dans la propriété. Au besoin, ces eaux devront être récoltées et canalisées.

Aucun rejet d'eau même épuré en provenance de la propriété ne sera accepté dans les fossés ou les canalisations du SPW. Ces canalisations ne sont prévues que pour reprendre les eaux de la voirie.

## **B.3 Citernes à double trop-plein**

Toute demande de permis de bâtir devra obligatoirement comprendre le placement d'une citerne à double trop-plein de 5000 litres minimum à charge du candidat bâtisseur.

## **C. AUX ESPACES PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS**

Le permis d'urbanisation n'entraîne pas de création d'un espace public ni d'un espace vert public

## **D. PARCELLAIRE ET AFFECTATION**

*Ce moyen de mise en œuvre répond aux objectifs suivants :*

- *Réseau viaire (limitation de l'encombrement des voiries)*
- *Parcellaire et affectation*
- *Implantation et gabarit*

### **D.1 Parcellaire**

Cf. Plan d'Occupation Projetée

## **D.2 Affectation**

Sur base du plan d'occupation projetée :

### La zone aedificandi :

La zone aedificandi est destinée à la construction du volume principal et des éventuels volumes secondaires.

Cette zone est réservée à la construction d'habitations d'une superficie minimum de 100 m<sup>2</sup> au sol.

L'urbanisation propose des zones aedificandi pouvant recevoir 1 habitation (éventuellement divisible en deux logements)

Dans ces zones aedificandi, la mitoyenneté, par le volume principal ou par le volume secondaire est encouragée mais ne constitue pas une obligation. Ainsi, si la mitoyenneté est retenue par le constructeur, le volume sera implanté sur la limite mitoyenne. Dans le cas où la mitoyenneté n'est pas retenue un recul latéral de minimum 4m sera respecté avec la limite mitoyenne.

Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé selon l'affectation de la zone contiguë définie au plan d'occupation projetée.

### La zone de cours fermées

Elles sont aménagées en zone d'accès (carrossable et piéton), de stationnement et de jardins front de rue. Dans les zones de cours, pour tous les lots, un espace libre sera aménagé, pour le parcage de 2 véhicules minimum par habitation ainsi que les emplacements de parcage nécessaires pour l'activité d'une profession libérale si nécessaire.

Il ne pourra pas y avoir de mur de soutènement dans la zone d'alignement de 9 m et dans la zone de recul supplémentaire de 8 m. Les éventuelles terres à soutenir seront maintenues par des talus.

Pour tous les accès garages,

- La largeur d'accès sera limitée à 4 m par accès
- La pente de l'allée d'accès sera de minimum 4 % sur les 5 premiers mètres à partir du domaine public.
- Le revêtement de sol des accès doit être en matériaux perméables à l'eau et discontinu (gravier, pavés en béton à engazonner, etc). Il ne peut en aucun cas être réaliser en asphalte ou avec du béton.

Le solde de la cour doit être aménagé en pelouses ou jardinets. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.

Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions ;
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à planter à plus de deux mètres des limites des lots ;
- des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales ;
- des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans de lotissement.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

### La zone de jardins

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres.

A l'exception des travaux d'infrastructure, aucune modification sensible du relief n'est autorisée en zone de jardin afin de conserver la structure générale du terrain.

Les nouvelles haies, matérialisant les limites de lots, seront implantées, soit sur la limite mitoyenne séparant deux lots, moyennant accord sur les essences des propriétaires voisins, soit en retrait de 50 cm.

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 m 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 (pilastre, bois,...) est proscrit.

Abri de jardin : un seul abri de jardin peut y être érigé moyennant le respect des conditions du règlement en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisation.

### La zone de droit de passage avec emprise en sous-sol (surimpression)

Cette zone inscrite au plan d'occupation projetée, réserve un droit de passage sur une largeur de 3 mètres ainsi qu'une servitude en sous-sol sur une largeur de 1 mètre, à la Commune d'Ambève afin de conserver une possibilité de raccordement technique entre la zone d'équipement sportif, en contre-haut, et la route nationale N676 « Zum Knopp ».

## **E. IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES, DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS AINSI QUE DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

*Ce moyen de mise en œuvre répond aux objectifs suivants :*

- *Parcellaire et affectation*
- *Implantation et gabarit*

### **E.1 Implantation**

#### La zone aedificandi

- Le niveau d'implantation des ensembles de constructions sera au maximum de 30 cm au-dessus du niveau de la voirie, mesure prise au niveau de l'accès du garage au droit de la voirie.
- L'accès au garage se situera de plain-pied proche du niveau de la voirie
- L'implantation des volumes principaux est conditionnée par un front de bâtisse obligatoire indiqué au plan.

Le sens de faitage pour le volume principal est indiqué au plan d'occupation projetée.

Afin de garantir la densité prévue au plan d'occupation projetée du bien :

- La largeur à rue d'une parcelle sera comprise entre 35 et 45 mètres.
- La définition de la limite mitoyenne entre deux lots devra garantir la possibilité de rencontrer le nombre d'habitations par zone, défini au plan d'occupation projetée du bien, en permettant au propriétaire voisin de répondre à la largeur minimum à rue définie ci-dessus.
- La réunion de 2 lots contigus en vue d'y ériger une seule habitation est interdite.

#### Mouvements de terrain à proximité des constructions

L'ensemble des zones de cours définies aux plans doit être strictement respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais et/ou remblais devront respecter la condition suivante :

- En limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé à 2 mètres du droit de cette limite, de telle manière qu'à cet endroit, le terrain naturel soit respecté. Le talutage correspondant à un gabarit 4/4 maximum. Une modification du terrain naturel de maximum 50 cm au niveau de la limite de propriété sera acceptée moyennant un accord commun des deux propriétaires.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Dans les zones de jardin, aucune modification de plus de 50 cm du niveau naturel ne sera autorisée. Une modification ponctuelle pourra néanmoins être réalisée dans les 4 mètres maximum de la zone constructible pour le développement d'une terrasse.

## **E.2 Gabarit**

Pour l'ensemble des volumes principaux, la hauteur sera telle que 2 niveaux pleins au maximum seront autorisés soit un gabarit maximum de type R+1+T à 2 versants. Le niveau de référence du seuil des volumes est calculé au niveau de l'accès du garage au droit de la voirie. Pour l'ensemble des volumes principaux, la hauteur sous corniche sera comprise entre 3,60m et 5,80m.

Le gabarit des éventuels volumes secondaires sera nettement inférieur au volume principal.

Afin de conserver un volume rectangulaire typique de l'Eifel, la longueur du pignon sera de maximum 10 mètres. Le rapport façade/pignon sera de minimum 1,2.

Les toitures seront à double versant droit de même inclinaison. Ces toitures seront à double versants de pente et faite identiques comprise entre 30° et 45°. Des petits volumes secondaires à toit plat ou à un versant unique sont admis pour articuler entre eux des volumes à versants.

Les toitures traditionnelles seront réalisées sans débordement ou avec de très faibles débordements par rapport aux murs de façade. Les débordements de toitures traditionnels n'excèdent pas 10cm sur les pignons et 30cm pour les murs gouttereaux.

Les prises de lumière dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture. Ces prises de lumière seront limitées à 1/3 de la longueur de la toiture.

Les prises et rejets d'air pour VMC seront discrets et de même teinte que la toiture.

Le rapport « plein/vide » des baies sera harmonieux et donnera un style contemporain à l'ensemble en relation avec l'habitat traditionnel de l'Eifel. En cas d'architecture traditionnelle, les baies à dominante franchement verticale sont encouragées.

La couleur des matériaux des murs des façades autres que les moellons, le bois et les ardoises seront de teinte blanche ou gris très clair.

Le matériau de parement des élévations sera typique de l'Eifel :

- soit le grès schisteux ou le schiste ;
- soit un enduit de teinte blanche à gris clair, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis ;
- soit un bardage d'ardoises naturelles ou artificielles ;
- Le bardage en bois « ton patine naturelle » est également autorisé.
- le verre pour les vérandas.

- avec des matériaux composites de teinte grise.
- avec un bardage en zinc de teinte grise.

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour le parement de murs extérieurs avec un matériau clairement dominant. Ce matériau dominant correspondra à un des partis ci-après :

- en pierre du pays posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair ;
- soit un enduit de teinte blanche à gris clair ;

Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, les parements décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs, les crépis de couleurs vives.

La couleur des toitures sera anthracite et revêtues d'un matériau plat et mat. Cela correspondra à une ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire ou anthracite et plate. Les tuiles plates sont admises.

Les lucarnes sont interdites, seules les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtières et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs, les rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 10 cm.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles ou pourront être intégrés dans le versant de la toiture.

## F. STRUCTURE ÉCOLOGIQUE

Ce moyen de mise en œuvre répond aux objectifs suivants :

- *Affectations*

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cf. annexe à la circulaire du 24/04/1985 paru au M.B. du 13.09.1985) et des essences « Haute Ardenne » sur base de l'annexe I et II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007.

### Plantations et clôtures

Toutes les haies existantes doivent être maintenues.

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales.

La haie sera implantée, soit en retrait, de 50 cm ou de 2 m, selon la hauteur de la haie, soit dans le prolongement du front de bâtisse de la construction en se conformant en cela au Code Civil (régime rural).

Les haies situées à la limite de la zone agricole doivent être des haies libres (alignement d'arbustes dont la croissance n'est limitée que par un élagage occasionnel) et mixtes (composée d'au moins 3 essences différentes).

La clôture entre deux parcelles voisines sera constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

Les haies seront implantées, soit sur la limite séparative des propriétés (si accord écrit des 2 propriétaires), soit en retrait de 50 cm.

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. Par haie, on entend, une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

L'usage d'une succession de conifères verticaux ne sera 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 m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois,...) est proscrit.

Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.