

# PROVINCE DE LIEGE

*-> envoyé par mail  
à Mr de l'urbanisme le  
12/01*

## COMMUNE DE MODAVE

### LOTISSEMENT d'un terrain communal

sis rue 'Les Communes de Strée'

#### CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

-----  
Modifié selon avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué du 28 février 2006.

#### **GROUPE C - LOT 9, LOT 10, LOT 11 et LOT 12**

##### **LOTISSEMENT :**

d'un terrain propriété de la Commune de Modave,  
cadastré 3<sup>ème</sup> Division, Section C, numéros 408 e et 408 s  
Plan de secteur de HUY 48 / 3 : Zone d'Habitat à caractère rural – largeur 50 m  
La parcelle cadastrée n°408 r et la partie de la parcelle cadastrée n°408 e, Domaine de la  
Commune et situées en Zone Agricole sont exclues du périmètre du lotissement.

##### **Demandeur :**

**Administration communale de MODAVE - Collège des Bourgmestre et Echevins**  
Place G. Hubin, 1-3-5 à 4577 Modave  
Gestionnaire dossier : Madame BOURDOUXHE - Monsieur LEGRAND  
T : 085 / 410 227

##### **Auteur du projet :**



Rue des Semailles, 18, 4400 FLEMALLE  
T : 04 / 250.92.50. F : 04 / 250.92.51.

Didier FAYS  
Ing Géomètre Expert

Fabio SALVADOR  
Géomètre Expert Immobilier

*Modifié  
suivant permis  
28/2/06.*

Flémalle, le 09 mars 2006.

## Art 1. GENERALITES.

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant droits 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 (Code Civil, Règlement Communal, ...).

Aussi pour toutes matières non précisées dans les prescriptions ou le plan de lotissement, 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 de bâtir, les dérogations et les modifications au permis de lotir. Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée.

Le refus de l'autorisation de bâtir fondé sur l'inobservance de ces règles ne pourra être invoqué contre les vendeurs pour obtenir la résiliation des actes.

Les parcelles de terrain seront vendues dans l'état où elles se trouvent au moment de la vente, avec les avantages et les inconvénients, visibles ou invisibles, prévisibles ou imprévisibles, quelle qu'en soit l'origine.

Les parcelles seront libres d'occupation le jour de la passation des actes.

Les cotes et surfaces indiquées au plan annexé aux présentes sont approximatives. Il sera annexé à l'acte authentique, un plan exact de chaque lot, la liste des prescriptions urbanistiques et une photocopie du permis de lotir.

Les présentes prescriptions complètent le **plan de lotissement** (plan 2 / 3).

Le **plan d'ambiance** annexé (plan 3 / 3) sert de ligne directrice au projet mais ne peut EN AUCUN CAS AVOIR VALEUR REGLEMENTAIRE conformément aux dispositions actuelles du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

### Quelques définitions :

*On entend par "**volume principal**" d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume qui, possédant une continuité du faite, possède le gabarit le plus important sur la propriété.*

*Par "**volume secondaire**" il y a lieu d'entendre toute construction articulée au volume principal présentant une hauteur de faite plus basse, une hauteur sous gouttière plus basse et une emprise au sol moins importante que celles du volume principal.*

*Par "**volume annexe**" il y a lieu d'entendre toute construction non jointive, ni articulée au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds.*

*Par "**alignement**" il y a lieu d'entendre la limite entre fonds privé et fonds public généralement réservé à la voirie.*

*Par "**front de bâtisse**" il y a lieu d'entendre la limite du côté fonds public sur laquelle est implantée la façade d'un volume d'une construction.*

*Par "**zone de recul**" il y a lieu d'entendre la zone comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.*

## Art 2. DESTINATION

Le lotissement est exclusivement 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.

Leur surface sera fonction de la qualité du projet lors de la demande de permis de bâtir.

Un seul logement sera autorisé par lot.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes et de camping sont également interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient. Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes à l'exception des réservoirs enfouis d'une capacité maximale de 3000 litres. Les réservoirs à combustible non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant, en laissant un passage libre de un mètre autour du réservoir.

## Art 3. MORCELLEMENT

*La parcelle cadastrée numéro 408 r et la partie de la parcelle cadastrée 408 e, sises en Zone Agricole et comprise dans le Domaine de la Commune (intégrée dans le 'bien' à lotir selon le CWATUP), sont exclues du périmètre du lotissement.*

*Leur destination est strictement conforme à celle prévue par le plan de secteur pour les zones agricoles.*

*Le présent lotissement ne concerne que les parcelles potentiellement bâtissables reprises au plan de secteur en Zone d'Habitat à Caractère Rural.*

Le lotissement est divisé en **3 groupes** distincts :

**Groupe A : Lots 1, 2, 3 et 4**

**Groupe B : Lots 5, 6, 7 et 8**

**Groupe C : Lots 9, 10, 11 et 12**

Chaque groupe de lots sera doté de caractéristiques spécifiques complémentaires avec les groupes de lots voisins, dans un esprit d'harmonie générale et d'intégration du projet global de lotissement dans le bâti et le paysage existant.

**Tous les lots d'un même groupe devront respecter scrupuleusement l'unité, la cohérence et l'harmonie de celui-ci (matériaux de construction, volumétries, abords, clôtures séparatives,....)**

### 1. Modalités de division :

En un nombre défini de lots : 12 lots en zone d'habitat à caractère rural, répartis en 3 groupes.

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP).

Le plan d'ambiance proposé par l'Auteur de Projet sera strictement respecté.

La réunion de deux lots en vue d'y implanter une seule maison d'habitation à cheval sur les deux lots est interdite sur base de l'article 1er du CWATUP.

Le mesurage et le bornage des lots, aux frais des acquéreurs, détermineront la contenance et les cotes des parcelles, qui figureront sur le plan joint à l'acte d'achat notarié.

## 2° Composition des LOTS 9, 10, 11 et 12 (Groupe C) :

### *a) une zone capable de construction :*

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone.

Le front de bâtisse sera obligatoire pour tous les lots et tous les volumes sur base du plan d'ambiance proposé par l'Auteur de Projet.

Les constructions respecteront les espaces latéraux de non aedificandi spécifiés au plan de lotissement (voir zones de constructions des volumes principaux et secondaires).

Les lots 11 et 12 construiront obligatoirement leurs volumes secondaires en mitoyen.

Pour les lots 9, 10 et 11 :

Le faitage du volume principal est obligatoirement implanté perpendiculairement aux limites latérales.

Pour le lots 12 :

Le faitage des volumes principaux est obligatoirement implanté parallèlement aux limites latérales.

Densité d'occupation :

La surface d'occupation de la parcelle par la construction ne pourra excéder 20% de la contenance de la parcelle comprise dans le périmètre du lotissement.

### *b) une zone de recul :*

Les profondeurs des zones de recul des 4 lots sont déterminées au plan de lotissement à partir de l'alignement.

Les déblais ou remblais nécessaires aux accès aux habitations seront minimales vu les faibles pentes du terrain et la position en niveau de la voirie existante par rapport au terrain.

Les zones de recul comporteront les chemins et ouvrages nécessaires aux accès aux bâtiments.

Les zones de recul seront aménagées en ayant recours aux matériaux traditionnels tels que les pavés de pierre naturelle ou les pavés à base d'agglomérés de ciment ou un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

Les zones de recul comprendront un emplacement de parcage d'un véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale.

Remarque :

Pour le groupe C comme pour les autres groupes, **c'est le premier bâtisseur qui fixe la norme. Les acquéreurs des 3 autres lots réaliseront donc leurs zones de recul dans un matériau similaire (teinte, dimension,...) et dans le même esprit que le premier bâtisseur.**

Cette contrainte a pour but d'obtenir une grande harmonie au sein de chaque groupe de lots.

*c) zone de cour et jardin - Annexe :*

Une zone réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement est obligatoire.

Le long des limites parcellaires latérales, sont admis, pour autant qu'ils n'impliquent aucune modification du sol et qu'ils soient conformes aux règlements en vigueur :

L'aménagement de terrasse à l'arrière ou le long des habitations en matériaux traditionnels tels que bois (adapté et traité pour résister de manière durable aux intempéries), pavés de pierre naturelle ou pavés à base d'agglomérés de ciment ou un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

A 2,00 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'ils n'impliquent aucune modification du sol et qu'ils soient conformes aux règlements en vigueur :

- L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone, par la construction de chemins, bacs à plantation, pièces d'eau ornementales.
- Une piscine à l'air libre dont la surface maximum ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>.
- Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Le placement de candélabres et de poteaux d'éclairage de manière telle que le faisceau lumineux issu des lampes reporté au sol n'excède pas la limite de propriété.
- Sur les lots, à l'arrière des habitations, maximum deux petites constructions à l'usage d'abri de jardin, de serre ou de remise. Leur superficie n'excédera pas 12m<sup>2</sup> chacune. Leur hauteur ne dépassera pas 2,50 mètres à la corniche et 3,50 mètres au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol.

Les matériaux utilisés seront soit du bois, soit similaires à ceux employés pour la construction principale, soit du vitrage.

Une de ces constructions pourra également servir d'abri pour petit élevage mais devra obligatoirement être érigée à 3 mètres des limites parcellaires et respecter les termes et conditions légales en vigueur.

Des aires de jeux ou de sports pourront être admises dans cette zone moyennant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme conformément au CWATUP.

## **Art 4. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

### **1. Implantation**

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront au mieux le relief du sol.

Les niveaux des rez-de-chaussée seront situés au plus près du niveau moyen du terrain naturel pour limiter au maximum les mouvements de terre.

Le front de bâtisse sera obligatoire pour tous les lots et tous les volumes.

### **2. Parti architectural**

Le parti architectural sera d'une modestie fondamentale subordonnant la construction au paysage. L'effet sera recherché par de bonnes proportions et non par le pittoresque, l'animation, la variété, l'ornement, la couleur.

Un soin égal sera apporté aux transitions et articulations de la construction au terrain.

Le programme sera réalisé dans des volumes aussi nets et simples que possible (voir en guise d'exemple le plan d'ambiance accompagnant le présent cahier).

Le respect de la notion de groupe d'habitation est à mettre en avant lors de la réalisation du projet.

### **3. Volumétrie**

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.

Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faîtage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Néanmoins, les avancées en façades avec toiture dans le même plan que celle du volume principal sont tolérées (par exemple, une avancée en façade avant pour garage ou une avancée en façade arrière pour coin salon).

Le rapport façade - pignon du volume principal sera NETTEMENT rectangulaire.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera de deux niveaux d'ouverture.

A partir de 4,90 mètres jusqu'à 5,20 mètres (fenêtres nettement sous la gouttière obligatoire ou équivalente à deux niveaux francs).

Le premier bâtisseur de chaque groupe fixe la norme en la matière.

Les implantations de tous les volumes s'effectueront au niveau de la voirie uniquement.

En plus de l'unique volume principal est admis un seul volume secondaire articulé au volume principal.

Le volume secondaire éventuel aura une superficie minimale au sol de 20 m<sup>2</sup> (vingt) et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,20 mètres.

L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de "légèreté" et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

#### **4. Toitures**

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. Les avancées en façade sont néanmoins tolérées (cf - 3 : Volumétrie).

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordements. Un maximum de débordement de 10 cm sur le pignon et 30 cm sur les façades sera toléré à condition que les rives et autres zingueries restent discrets.

La toiture du volume secondaire ou de l'articulation entre le volume principal et secondaire pourra éventuellement être plate.

Les locaux situés aux étages seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, ou éventuellement par des châssis de fenêtres placés dans le même plan que le versant de toiture.

Seules des fenêtres situées dans le même plan que la toiture sont admissibles afin de ne pas détruire la volumétrie principale des futures constructions.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan 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 dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris - zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

**Attention : le premier bâtisseur de chaque groupe fixe la norme pour le groupe.**

#### **5. Matériaux**

MATERIAUX DE FACADES :

A l'exception des encadrements des baies, des menuiseries et des rives, deux matériaux de parement différents en texture ou en tonalité sont autorisés pour la réalisation de l'ensemble des façades de chaque volume.

**Une seule et même brique de parement extérieur sera utilisée par groupe (teinte brun - rouge non nuancées de type rugueux), le premier bâtisseur du groupe fixant la norme pour le groupe.**

Le matériau de parement des façades est choisi parmi les matériaux suivants :

Majoritairement :

- Les briques en terre cuite de teinte brun - rouge non nuancées de type rugueux
- Les parois vitrées
- Les matériaux de teinte similaire aux briques autorisées moyennant demande préalable avec dépôt d'échantillons au service communal compétent

Minoritairement :

- La pierre bleue naturelle taillée
- Le béton (panneaux préfabriqués, blocs, coulé)
- Le bois ou autres revêtements minces.

L'ardoise en parement de mur est autorisée aux conditions suivantes :

- être intégrée à la composition globale du volume
- rester un élément accessoire de la composition
- être de petit format
- ne pas l'utiliser à des fins décoratives
- être limitée à la façade particulièrement exposée et réalisée sur toute sa surface
- être identique à celle choisie pour la réalisation de la toiture

**MATERIAUX DE TOITURE :**

Un seul matériau est autorisé pour la couverture des versants des toitures d'un même volume principal et de son volume secondaire (hormis les volumes à toiture horizontale).

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures présente une texture mate de teinte gris moyen à gris foncé ou noir.

Une partie des toitures peut être vitrée (verre clair non réfléchissant).

**MENUISERIES :**

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint tels que le PVC ou l'aluminium (les châssis d'aspect métallique sont proscrits). Les teintes vives ou criardes sont interdites.

**Attention : le premier bâtisseur de chaque groupe fixe la norme pour le groupe.**

## **6. Les baies**

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé - espace public).

## **7. Garages**

Les lots 9, 10 et 11 recevront obligatoirement l'implantation d'un volume secondaire garage ou double garage implanté conformément au plan terrier d'ambiance proposé par l'Auteur de Projet.

Ces volumes secondaires seront réalisés endéans les six mois de la mise sous toit du volume principal.

La toiture sera à deux versants.

Un seul volume d'ouverture est autorisé.

Le faîtage sera parallèle à l'axe pour les lots 10 et 11.

La superficie au sol ne sera pas inférieure à 25 m<sup>2</sup> ni supérieure à 35 m<sup>2</sup>.

L'implantation en mitoyenneté est obligatoire pour les lots 9, 10 et 11.

L'accès carrossable sera jumelé pour les lots 10 et 11.

Le rapport façade – pignon du volume secondaire sera nettement rectangulaire.

Il sera réalisé en matériau identique au volume principal.

Il sera implanté au niveau de la voirie.

## **8. Mitoyenneté :**

Les constructions implantées en mitoyenneté (volume principal et / ou volume secondaire) seront réalisées dans les règles de l'art, conformément à l'ensemble des dispositions prévues par le Code Civil.

## **9. Modification du relief du sol**

Les constructions seront conçues de manière à respecter au mieux le niveau naturel du terrain.

Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant pour conséquence de positionner la construction sur une "butte".

Ne seront admises que des surcharges légères du terrain naturel, pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel. Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

## **10. Plantations et clôtures**

Dans chaque parcelle, il est souhaitable de planter par 1.000 m<sup>2</sup> au moins 3 arbres à choisir parmi les essences régionales, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction.

Des haies vives à choisir parmi des essences régionales seront prévues à front de voirie pour tous les lots et réalisées endéans les six mois de la mise sous toit du volume principal.

En zone d'habitat à caractère rural, la clôture sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou plusieurs essences régionales compatible avec l'environnement.

Le choix des essences régionales se fera dans la liste remise par l'administration communale ou sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cfr. annexe à la circulaire du 24/04/1985).

A front de voirie, la haie sera implantée en retrait de 50 cm ou de 2 m selon la hauteur de la limite séparative.

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre.

Le nombre de plans au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité.

Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

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.

Les haies et arbres à hautes tiges existants ne peuvent être supprimés sans le permis préalable écrit et exprès visé par l'article 89 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

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

La limite latérale gauche du lot 9 sera marquée par l'installation d'un écran végétal renforçant la séparation visuelle avec le groupe de lots B (lot 8).

De même, la limite latérale droite du lot 12 sera marquée par l'installation d'un écran végétal renforçant la séparation visuelle avec la zone agricole.

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

Le système d'assainissement retenu sera étudié en collaboration avec les Autorités Communales et leur écoconseiller.

Une canalisation d'égouttage va être installée par et au frais de la commune de Modave le long du lotissement, dans l'accotement, parallèlement à la voirie existante (voir plan d'emprise).

Des raccordements particuliers seront prévus en face de chaque lot.

Chaque acquéreur devra obligatoirement se raccorder à la nouvelle canalisation d'égouttage.

De plus, vu que cette canalisation ne sera pas raccordée à un collecteur dirigé vers une station d'épuration, l'installation par lot d'un **système d'épuration conforme aux normes en vigueur et de type microstation est OBLIGATOIRE.**

Seules les eaux de pluie issues de la toiture du bâtiment pourront être évacuées vers la voirie sans être connectées à la microstation.