

## CCCATM Verviers.

### Points d'attention et recommandations en vue de l'instruction des permis d'urbanisme .

Version 20/01/2022

Dans le cadre d'un bon aménagement des lieux, la Cccatm de Verviers a souhaité mettre à la disposition des investisseurs/constructeurs, une liste de points d'attention et de recommandations qui complètent les règlements, instructions et normes en vigueur. Mais, en aucun cas, ils ne les remplacent.

Vers :

- ***Une bonne intégration,***
  - ***Une bonne habitabilité,***
  - ***Le respect des villas remarquables,***
- 
- ***Le respect des normes en vigueur et plus particulièrement pour les PMR***

## **A : Une bonne intégration,**

Tout particulièrement pour les nouvelles constructions et transformations, la CCCATM recommande :

### **1) Le respect des gabarits :**

- Les hauteurs sous corniche et du faite du toit (et plus particulièrement pour les bâtiments mitoyens) seront identiques ou inférieures, de 1,50m maximum (par rapport au bâti traditionnel existant.)
- Une référence par rapport à une « erreur du passé », ne pourra pas être invoquée.

### **2) Le respect de la similitude des toitures :**

- Les toitures plates seront évitées, voire proscrites au profit des toitures inclinées traditionnelles et environnantes.
- A nouveau, une référence à une « erreur du passé » ne pourra pas être invoquée.
- Ces toitures inclinées seront totales ou partielles. Totales, sur l'ensemble du bâtiment ou partielles, donc fragmentées mais sur au moins 80% de la surface du bâtiment pour autant que l'ensemble reste harmonieux.
- Les bâtiments et parties de bâtiments seront recouverts d'une toiture inclinée comprise entre 25° et 40° et ce en fonction du bâti proche existant.
- Les « Penthouses », les cabanons, les cheminées, les blocs des ascenseurs ... en retrait de l'alignement au dernier étage des immeubles, même avec un revêtement totalement différent du reste du bâtiment, sont totalement proscrits sauf s'ils sont habillés conformément aux recommandations suivantes :
  - 1) Toitures inclinées couvrantes totales ou partielles mais sur au moins 80% de la surface du « penthousse » pour autant que l'ensemble reste en harmonie (logements engagés dans les toitures avec prises de lumière type « velux » ou verrières ou barbacanes suivant le contexte), ou
  - 2) Toitures partielles. Dans ce cas celles-ci pourraient être :
    - Transparentes (type véranda),
    - Décoratives (type pergola inclinée et « végétalisée » ou pas),
    - Utiles ou techniques (capteurs solaires),
    - Mixtes (terrasses couvertes, capteurs solaires...) ...
- Des toitures pourront être plates si celles-ci se justifient architecturalement ou si elles représentent un moyen de jonction entre anciens et nouveaux bâtiments par exemple. Mais, de toute évidence, elles ne seront que largement minoritaires, donc inférieures à 20% de la surface totale.
- La « végétalisation » des toitures plates est également recommandée.

Pour les bâtiments implantés à des endroits stratégiques (Carrefours, portes d'entrée de la ville...), l'aspect général du bâtiment primera. Des bâtiments remarquables avec une architecture exceptionnelle pourraient faire exception.

### **3) Le respect des matériaux existants :** Les matériaux retenus sont ceux recommandés par la Région wallonne.

La répétition des bâtiments de type « boîtes à chaussures empilées », en crépis blanc, gris ... sera évitée.

La CCCATM recommande de les adapter à leur environnement bâti, proche et traditionnel mais avec grande sobriété. En ce sens :

- a. Les matériaux non pérennes ou difficiles d'entretien, les parements en bois, les « patchworks » de briques et matériaux divers ne sont pas recommandés,
- b. A l'inverse, les matériaux historiquement utilisés, comme la brique peinte ou non, le zinc, la pierre ... sont recommandés

## **B : Une bonne habitabilité.**

**Pour les logements, maisons et appartements neufs**, la Cccatm recommande :

- La mixité des logements sera effective. Ainsi, un minimum de 10% des logements de « type une chambre » et de 10% de « type trois chambres », sera demandé.
- Tous les logements disposeront d'un espace extérieur accessible de plain pieds, terrasse, balcon, jardin ... de minimum 10% de la surface du logement et de minimum 1,20 m de largeur.
- La surface habitable d'aucun des logements/studios ne sera inférieur à 60 m<sup>2</sup> pour un « une chambre » (ambition 65 m<sup>2</sup>), 80 m<sup>2</sup> pour un « deux chambre » (ambition 90 m<sup>2</sup>), 100 m<sup>2</sup> pour un « trois chambres » (ambition 110 m<sup>2</sup>) ...
- Les chambres à coucher ne seront jamais inférieures à 12 m<sup>2</sup>. (Avec coin de jeux ou petit bureau de 4m<sup>2</sup> pour les enfants. Recommandations de l'OMS.)

Exceptionnellement, dans le cadre de logement pour étudiants, des studios avec coin à dormir et étudier pourraient être de l'ordre des 40 m<sup>2</sup> (ambition 50 m<sup>2</sup>) mais également avec un espace extérieur de 4m<sup>2</sup> minimum.

D'une manière plus générale, la Cccatm recommande aussi :

**Dans le cadre d'immeubles à appartements :**

- De faire montre d'idées en matière d'architecture en quittant cette mode banale et répétitive de bâtiments à toits plats et crépis blancs. On notera que les maisons quatre façades ne seront plus prioritaires. Les maisons jointives seront introduites et recommandées pour permettre l'accès à la propriété pour les jeunes ménages et un meilleur usage des terrains concernés.

**Dans le cadre de lotissements :**

- De veiller à une bonne accessibilité des lieux comme, la proximité des transports en commun et/ou la possibilité d'accéder à une mobilité alternative. D'être attentif aussi à un juste équilibre des fonctions et à une bonne cohésion sociale.
- De toujours créer un lieu de rencontre commun, de jeux et de repos pour tous, idéalement toujours à proximité immédiate des logements et de 5m<sup>2</sup> par logement au moins, mais jamais inférieur à 100 m<sup>2</sup> pour le lotissement.
- D'implanter à l'entrée du site et/ou à proximité du lieu de rencontre, un espace de parking pour les visiteurs dans une proportion d'au moins une place pour 30% des logements. (Ex. :40 appartements, 12 places visiteurs.)
- De veiller à un juste apport de végétation indigène en n'oubliant pas les effets futurs et néfastes du réchauffement climatique. (Voir les recommandations de la Région Wallonne.)
- De laisser, sauf dans le cas de maisons mitoyennes, au minimum une distance de 3 mètres par rapport à l'axe mitoyen et donc de 6 mètres au moins entre deux habitations et idéalement sans fenêtre dans les pignons, aux étages surtout et donnant une vue directe sur la propriété voisine.
- De procéder à un recul varié des habitations pour éviter la monotonie par une trop grande rigueur des implantations et ainsi offrir une bonne diversité.
- Les toitures uniquement plates, sur un seul bâtiment ne sont pas recommandées. Si celle-ci est justifiée, une mixité, toitures plates, toitures inclinées, et de qualité pourrait être envisagée.
- L'ensemble sera harmonieux, tant en termes de matériaux que des toitures. Idéalement les toitures seront inclinées et tournées au sud pour permettre une pose et exploitation efficace et aisée des capteurs solaires. (Ce qui est bien moins évident, harmonieux et performant avec les toitures plates.)

## **C : Respect des villas remarquables :**

Pour les villas remarquables, voir et respecter le règlement communal en vigueur.  
La Cccatm recommande tout particulièrement :

- De ne pas morceler ces parcelles en évitant ainsi une « sur-occupation » de ces lieux historiques.
- De conserver et restaurer les façades existantes, impérativement celle à rue, quasi à l'identique sauf montre d'un projet remarquable et apprécié de tous.
- S'il y a agrandissement, sauf cas particuliers, ceux-ci auront un retrait significatif (1,60m minimum par rapport à la façade principale) et les hauteurs des façades seront au maximum égales ou inférieures, mais jamais supérieures au bâtiment initial. Idem pour le faîte du toit.
- On recommande la réintroduction des toitures en pentes similaires à l'existant. Une zone partielle dite "de raccord", plate peut-être, entre l'ancien et le nouveau pourrait être introduite mais sur une surface de 20% maximum du bâtiment.
- Les matériaux seront en rapport avec ceux de la villa, tant pour les matériaux que pour les couleurs surtout. Avec comme seule possibilité d'exception, le revêtement de l'éventuel volume de l'élément de jonction et qui pourrait trancher avantageusement.
- Les parements en bois, vieillissant mal, ne sont pas recommandés, même comme élément de jonction.
- On exigera un grand respect des arbres et parcs existants. A ce propos, chaque arbre retiré sera remplacé par un nouveau, similaire, mais conforme aux recommandations de la Région Wallonne.

### Matériaux :

Voir et respecter le règlement communal en vigueur. Mais la Cccatm insiste tout particulièrement sur le fait que les matériaux nouvellement mis en œuvre soient en rapport, ou identiques, à ceux de la villa, tant pour le matériau que la texture et la couleur surtout.

### D : Le respect des normes en vigueur et plus particulièrement pour les PMR : (Liste non exhaustive !)

Les nouveaux logements et habitations, groupées ou rénovées, les villas remarquables et leurs éventuelles extensions, les immeubles à appartements ... respecteront les normes en vigueur et tout particulièrement les normes en matière des logements adaptables qui devront impérativement être respectées.

Ainsi et plus particulièrement :

- L'accès aux appartements sera accessible aux PMR. Ils seront d'une grande aisance de circulation.
- Des emplacements de parking (un minimum par logement et de dimensions, comme recommandées par la Région Wallonne, leurs seront réservés prioritairement à proximité des accès.
- Les cheminements extérieurs aux logements seront adaptés aux PMR.
- Les normes et le respect des normes en matière des logements adaptables seront impérativement respectées. Un logement adaptable minimum par immeuble d'appartements sera recommandé, avec un minimum de 10% des logements qui seront adaptables. (Vieillesse de la population)

Mais également :

- Les performances énergétiques seront respectées, telles celles de La Région Wallonne et les directives Européennes.
- Dans le cadre de transformation, tous les espaces de vie des logements disposeront d'un éclairage naturel et le respect des normes en vigueur en matière des surfaces des fenêtres sera imposé.
- Des pré-études en matière d'environnement du site seront présentées et conformes aux normes en la matière (Nappes aquifères, zones quartziques, évacuation et récupération des eaux...). Nous insistons plus particulièrement sur la présence du radon qui devra être impérativement recherché, détecté et traité si nécessaire. Voir : <http://www.fanc.fgov.be>.
- L'obligation de faire percoler au maximum les eaux de toitures et ce, pour soulager le réseau d'égouttage et alimenter les nappes phréatiques.
- Pour les économies d'énergie et d'eau, la Cccatm recommande vivement :
  - a. L'implantation de citerne(s) à eau de pluie avec zone(s) de dispersion.
  - b. Les capteurs solaires photovoltaïques et/ou capteurs solaires thermiques avec boilers solaires ...

\* \*  
\*