

REGION WALLONE

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE FLERON

1^e DIVISION (FLERON), SECTION A

Parcelles : n° 129 F2, 129 Y et 129 A2

RUE DE JUPILLE

ANNEXES AU PERMIS D'UBRANISATION

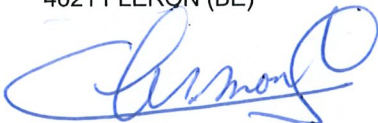
CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Complémentaire au plan de l'occupation projetée (Plan n°RJ-PU-01)

Le demandeur

Monsieur Pascal CLERMONT

Rue de la Hayette 55
4621 FLERON (BE)



L'auteur de projet

Bureau AGDarchitecture
Association d'architectes
GANESCU-DEHOUSSE

Mr David DEHOUSSE architecte

Avenue Amédée Hesse 19c
4900 SPA (BE)

T. : +32 497 21 48 10
agd.architecture@gmail.com



1 GENERALITES

Le présent cahier des prescriptions urbanistiques et les plans d'occupation projetée de la parcelle (RJ-PU-01) se complètent mutuellement. Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet un lot du présent lotissement devront mentionner l'existence du présent cahier des prescriptions urbanistiques et en imposer le respect aux nouveaux ayant-droit.

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant-droit de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matière de technique, d'hygiène, de confort, etc., nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur : Code Civil, Guide Communal d'Urbanisme, ...

Tout écart aux prescriptions du permis d'urbanisation et/ou au Guide Communal d'Urbanisme devra être justifié.

Le plan de mesurage annexé à l'acte de vente authentique fera loi des parties et toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation ou la superficie du bien vendu seront déferées à l'arbitrage du Géomètre, auteur des plans de mesurage qui jugera souverainement et sans appel, sans avoir à recourir à aucune autre formalité.

La philosophie générale du lotissement est de respecter au maximum le milieu dans lequel il se situe. Ainsi, l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Aussi, chaque projet de construction se verra plus ou moins influencé par le relief de son lot, ainsi que par les caractéristiques particulières des constructions voisines érigées préalablement, le tout afin de créer un ensemble, bâti et non bâti, harmonieux.

Les constructions seront implantées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais. L'implantation des volumes et l'aménagement des niveaux respectent au maximum le niveau naturel du sol.

1.1 RESEAU VIAIRE

1.1.1 CIRCULATION MOTORISÉE – RUE DE JUPILLE

La voirie communale qui dessert les parcelles propose une largeur de voirie suffisante. Cette voirie est maintenue dans sa typologie existante.

1.1.2 SENTIERS N°34 ET VOIE DES PRÈS

La nouvelle emprise du sentier communal n°34, ainsi que l'emprise pour la connexion du sentier à la rue de Jupille maintiendront un revêtement herbeux, sans modification du relief existant et seront délimitées par les haies et clôtures délimitant l'ensemble des lots et à charge des futurs acquéreurs.

1.2 STATUT DE LA PARCELLE

1.1.3 SITUATION DU BIEN

La parcelle à lotir est située sur le territoire de la commune de Fléron en province de Liège le long de la rue de Jupille.

- Commune de FLERON – Rue de Jupille – Section A, n°129Y et 129 a2 :**
La propriété à lotir est sise à FLERON à front de la voirie reliant Fléron à Jupille-sur-Meuse.
- Plan d'alignement :**
La parcelle est soumise à un plan d'alignement conformément au plan d'alignement approuvé par le Conseil Communal de Fléron en séance du 12 aout 1921 et le 28 septembre 1921 par le Haut-Commissaire Royal.
Conformément au plan, la limite d'alignement se situe à 5 m de part et d'autre de l'axe de la voirie.
- Plan de Secteur LIEGE, approuvé par A.E.R.W. du 26/11/1987 :**
Les parcelles à lotir sont situées en zone d'habitat sur une profondeur calculée depuis la limite d'alignement sur 50 m.
Le solde des parcelles est situé en zone d'espaces verts dans un périmètre d'intérêt paysager.
- Schéma de développement Communal :**
II.A.1 : Noyau périphérique, zone de centre périphérique, zone d'habitat (50 m de profondeur depuis l'alignement) ;
II.B.1 : Noyau périphérique, zone en appui au centre périphérique, zone d'habitat (50 m de profondeur depuis l'alignement) ;
- Guide Communal d'Urbanisme :**
Aire n°3 : Noyau périphérique – zone de centre à caractère villageois (50 m de profondeur depuis l'alignement) ;
Aire n°4 : Noyau périphérique – Aire en appui du centre à caractère villageois (50 m de profondeur depuis l'alignement) ;
Aire n°9 : Zone non-urbanisable – Aire d'espaces verts à vocation naturelle ;
Périmètre à haute valeur paysagère, smectite et liaison écologique ;

1.1.4 DESCRIPTION DU TERRAIN

Le niveau général du terrain naturel est en pente OUEST/EST, de la rue de Jupille vers le ruisseau situé en pied de parcelle.

L'aspect topographique est défini au plan de lotissement par des courbes de niveaux déterminées tous les 0,50 m et à des cotes résultant du nivellement tachéométrique.

Le repère de nivellement pris en considération pour le tracé des courbes de niveaux est le niveau de la station topographique 5000 et 5001 du plan terrier (clou d'arpentage situé dans le trottoir). Son niveau est fixé arbitrairement 223 674 (5000) et 229 884 (5001).

2 MORCELLEMENT

Dans le cas où la zone de construction initialement autorisée serait modifiée, la procédure légale de modification sera respectée.

Cependant, tout acheteur pourra réunir plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement.

La superficie exacte de la parcelle vendue sera fixée à titre définitif par le bornage, effectués aux frais de l'acquéreur par le Géomètre-expert auteur de projet de lotissement. Il sera fait mention de son nom, comme chargé de mission, dans le compromis de vente des lots.

Le plan de la parcelle vendue sera annexé à l'acte de vente authentique. Il reproduira les limites de propriété et l'implantation maximum des constructions.

2.1 IMPLANTATION ET ABORDS

Tout acte de travaux d'aménagement des zones de cour et jardin qui sont dispensés d'autorisation sont permis à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur.

2.2 PARCELLAIRE ET AFFECTATION

Le périmètre d'urbanisation présente une superficie totale de 11 023 m². Il est partiellement affecté en zone d'habitat au plan de secteur soit une superficie totale de 4 278,22 m² et la zone affectée à la fonction de prairie et accès présente une superficie totale de 6 745 m².

Le périmètre est destiné à la construction de 6 maisons unifamiliales.

1.1.5 Destination des zones

Zones capable de construction

C'est une zone d'habitation reprise au plan d'occupation projetée des parcelles comprenant tous les volumes bâtis principaux et secondaires (y compris les garages, car-port, ...)

Zones de cours et jardins

Elle comprend les plantations (pelouses, arbres, haies, ...) de chaque habitation. Les constructions légères (type serre, abris de jardin) y sont autorisées. Suivant la législation en vigueur, une demande de permis devra peut-être être introduite.

Les terrasses sont attenantes à l'habitation.

2.3 DETAILS DES LOTS ET SUPERFICIES

- LOT 1 : terrain à bâtir – contenance 814 m² ;
- LOT 2 : terrain à bâtir – contenance 869 m² ;
- LOT 3 : terrain à bâtir – contenance 705 m² ;
- LOT 4 : terrain à bâtir – contenance 517 m² ;
- LOT 5 : terrain à bâtir – contenance 517 m² ;
- LOT 6 : terrain à bâtir – contenance 735 m² ;
- LOT 7 a&b : terrain non-bâtissable (prairie et accès) – contenance 161 m² (7a) + 6584 m² (7b) ;
- Zone de stationnement collectif – contenance 3 places de parking ;

3 PRINCIPE URBANISTIQUE

L'objectif urbanistique est de faire la transition entre un tissu bâti caractéristique des centres anciens et un tissu bâti discontinu.

L'ensemble du terrain se situant sur deux zones différentes au GCU et SDC, les prescriptions urbanistiques ont été unifiées et complétées afin de créer 6 lots bâtissables harmonieux et cohérent.

Cette aire résidentielle accueillera des logements unifamiliaux, trois façades et/ou mitoyen.

Sont donc à proscrire les installations de débits de boissons, hôtels, restaurants, commerces, industries et établissements insalubres, dangereux ou incommodes.

Les réservoirs à combustible non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales.

La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes (voir liste en annexe) ainsi que la conservation de la végétation indigène existante (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels sont encouragées. Les plantations résineuses sont proscrites.

4 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Occupation de la parcelle :

L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 30% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 20% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

Toute construction ne sera autorisée que dans les zones constructibles reprises au plan (zone capable).

4.1 VOLUME PRINCIPAL

1.1.6 IMPLANTATION

Alignement

La façade à rue, du volume principal, est établie avec un recul maximum de 5,5 m par rapport à l'alignement.

Recul latéral

Les volumes principaux sont implantés :

- En mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- En mitoyenneté d'un côté avec un dégagement latéral de l'autre côté, égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;
- En mitoyenneté complète si la parcelle est trop étroite selon la règle ci-dessus ;
- Isolément sur la parcelle avec dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;

Recul avant

Les zones de recul avant sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essence régionale. La végétation existante (haie d'aubépines) devra être maintenue et entretenue dans la surface définie au plan parcellaire.

Un seul accès présentant une largeur de 4,00 m sera prévue par lot. L'adaptation de la végétation existante sera réduite au minimum nécessaire pour la création de l'accès.

Ces zones comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès.

Ces chemins seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille de tonalité grise.

Les revêtements perméables seront obligatoires.

Suivant le relief du terrain, les remblais en zone de recul avant seront autorisés et limités à la création des chemins d'accès et zone de parking.

Lorsque le niveau de la voirie est surélevé de plus de 50 cm par rapport au niveau du rez-de-chaussée, la porte d'entrée principale à rue ne peut se trouver sous le niveau moyen de la voirie.

Profondeur

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

Garage

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Toute rampe de sortie de parking (garage, car-port, aérien) présente une rampe maximale de 4% sur les 5 premiers mètres, à partir de l'alignement.

2 places de parking doivent être prévues par logement sur la parcelle (en aérien, garage ou car-port).

Les revêtements des zones d'accès et de parking seront obligatoirement perméables composées d'un revêtement stabilisé tel que pré décrit à l'article « Recul avant » ou en dalles de béton alvéolées, engazonnées et/ou de fine grenaille de tonalité grise.

1.1.7 GABARIT

Hauteur

La hauteur sous gouttière et/ou rive en façade avant de tout volume principal est de minimum 6 m et de maximum 7,5 m.

Cette amplitude permet de réaliser un bâtiment R+1+T.

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière et/ou rive, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5m, soit un demi-niveau.

Décrochement

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

1.1.8 TOITURE

Proportion

La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière est inférieur à la hauteur sous gouttière de la façade principale à rue.

Type

Les types de toitures autorisées sont :

- La toiture à 1 ou 2 versants ;
- La toiture plate pour autant que les habitations mitoyennes présentent elles aussi un toit plat ;

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Pente

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 35°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

Débordement

Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CODT.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brisis, croupes et toiture à Mansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

1.1.9 FAÇADES

Enseignes, publicités et plaques

Tout élément d'enseignes et publicitaire n'est pas autorisé.

Composition

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins de service ou de bureau.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil, loi du 04/02/2020 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2021, porte sur le livre 3 du Code Civil et plus spécifiquement sur les règles relatives aux servitudes de jours et de vues.

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation, avec un accès limité à 4,00m à la voirie.

Dominance verticale des baies

Les volumes principaux proposent des façades dont la dominance verticale des baies doit être respectée.
Les autres façades peuvent présenter des proportions différentes.

Proportions

Les façades veillent à proposer un équilibre entre le plein et le vide.
Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture.
Les façades aveugles sont interdites.

Interdiction d'obturation

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

Garde-corps

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

4.2 VOLUME SECONDAIRE**1.1.10 IMPLANTATION****Alignement**

Les volumes secondaires (attendant au volume principal) sont implantés :

- Soit contre la façade arrière du volume principal ;
- Soit contre une façade latérale du volume principal avec un recul de minimum 1 m par rapport à la façade à rue du volume principal ;
- Le volume secondaire peut être implanté en limite latérale pour servir de raccord avec la mitoyenneté. La différence de hauteur maximum entre le volume secondaire et le volume voisin implanté sur la mitoyenneté ne peut excéder 1,50 m. Dans ce cas, le volume secondaire s'implante en continuité au front de bâtisse (alignement, font de bâtisse existant). Si le front de bâtisse est brisé, il réalise une liaison cohérente.
- Soit dans le cas d'un car-port ou d'un garage (volume sans étage) contre la façade latérale avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle ;

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16 m².

Profondeur

La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone capable de maximum 14 m.
La profondeur du volume secondaire n'excède pas 8 m.

Recul

Le recul latéral est de 3 m minimum pour tout volume secondaire disposé à l'arrière ou à côté du volume principal, sauf dans le cas d'une mitoyenneté.
En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé.

1.1.11 GABARIT

Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faitage du volume secondaire, sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal.

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- Les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- La toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

1.1.12 TOITURE**Type**

Tous les types de toitures sont admis.

Pente

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

La pente peut être comprise entre 25° et 35°.

4.3 VOLUME ANNEXE**1.1.13 IMPLANTATION**

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40 m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardin, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

Recul

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- Soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- Soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale ;

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

1.1.14 GABARIT

La hauteur ne dépasse pas 2,50 m sous gouttière et 3,50 m au faîte.

1.1.15 TOITURE**Type**

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

Pente

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume annexe est identique à ceux du volume principal.

La pente peut être comprise entre 25° et 35°.

4.4 MATERIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon, voire une fiche technique des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs), des façades, des toitures, ... peut être exigé par le Collège.

1.1.16 Matériaux d'élévation**Matériaux de parement**

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des éléments, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- La brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- Le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou gris ou anthracite ;
- Le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- L'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- Le verre sur 30% maximum de la façade ;
- La pierre naturelle ou reconstituée ;
- Les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- Le revêtement végétal ;

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Les choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

Matériaux d'encadrements

Les encadrements de baies sont :

- En matériau identique de la façade ;
- En métal ;
- En pierre de taille ;
- En pierre reconstituée ;

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

Menuiserie extérieure

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante :

- Bois naturel ou traité ou peint ;
- Métal laqué ;
- Matériaux synthétiques (PVC) colorés dans la masse ;

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volumes ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

1.1.17 Matériaux de couverture

Couverture

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- L'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- La tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- Le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- Le cuivre ;
- Le revêtement végétal ;

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- Le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- Le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.) ;
- Le revêtement végétal (toitures vertes) ;
- Le dallage ;
- Le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- Le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate ;

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint ;

4.5 ABORDS

1.1.18 Équipement technique

Équipements techniques

Les équipements techniques (poubelles, local vélo, compostes, ...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront un esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

Équipements techniques – énergie / suiveurs solaires / antennes paraboliques

Les unités extérieures des pompes à chaleur et/ou des climatiseurs ne pourront pas être visibles depuis le domaine public (rue de Jupille).

Les installations fixes ou mobiles de panneaux solaires en dehors de la zone à bâtir (zone capable) seront implantées à l'arrière de la zone de construction.

Les antennes paraboliques sont interdites.

Traitement des eaux usées

La zone est reprise en zone d'assainissement collectif au niveau du PASH.

Les eaux usées seront récupérées via l'égout public présent au niveau de la rue de Jupille.

Si une habitation ne respecte pas le raccordement à l'égout public, le demandeur devra introduire une demande de dérogation, ainsi qu'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le dossier sera traité comme un permis unique.

Citernes d'eaux pluviales

Chaque lot devra être équipé d'une citerne pour récupérer les eaux de pluie dont la capacité sera calculée suivant la formule ci-après :

E (contenance min. en litres) = S (emprise imperméabilisée totale en m² de toiture + voirie) * P (volume des précipitations 40 l/m²).

Toutefois, si après calcul, la capacité est inférieure à 5.000 litres, une citerne d'une capacité de minimum **5.000 litres** est imposées.

Conformément au Code de l'eau, les eaux pluviales seront évacuées prioritairement dans le sol par infiltration.

Le drain de dispersion devra être calculé en tenant compte de la pente du terrain, de la profondeur du système d'infiltration et de la présence de cave sous le bâtiment. Un « cône de dispersion » avec un angle de 45 degrés à partir du fond du système d'infiltration doit être calculé et il faut vérifier que le cône n'impacte pas le bâtiment.

La dérogation à l'infiltration doit prendre la forme d'un justificatif écrit qui émane soit d'un bureau d'essais de sol, soit de l'architecte ou du promoteur immobilier qui engage de ce fait leur responsabilité. De plus, l'impossibilité technique d'infiltrer et le manque de place sur le terrain sont des arguments pour ne pas infiltrer mais ne sont pas valables pour l'évacuation en voie artificielle d'écoulement ou eau de surface, cela doit également faire l'objet d'un justificatif (par exemple, illustrer l'absence de voie artificielle d'écoulement proche de l'immeuble). Le système d'infiltration et la note technique doivent être présentées au Directeur technique.

Dans tous les cas :

- Les eaux pluviales ne peuvent pas être évacuées par un égout séparatif. (Art.R277 §3 Code de l'eau) ;
- Les eaux pluviales ne peuvent pas transiter par un système de (pré)traitement éventuellement présent ;
- En zone de prévention de captage rapprochée et éloignée, il est interdit d'évacuer ses eaux pluviales par un puits perdant. (Art. R.168 §2) ;

Une étude de percolation sera réalisée pour chaque lot. Cette étude est à charge des acquéreurs et remise lors de la demande de permis d'urbanisme.

Complémentaire à cette étude, un schéma et dimensionnement du réseau d'infiltration sera repris à la demande de permis.

1.1.19 Clôtures

Limite avec le domaine public et domaine privé

Toute clôture ne peut dépasser 2 m de hauteur. Lorsque la clôture se trouve entre le domaine public et le privé, elle ne peut dépasser 1,4 m sauf s'il s'agit d'un mur de maçonnerie, la maçonnerie (identique à l'habitation) aura alors une hauteur maximum de 0,5 m ;

Les clôtures seront érigées dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.

Les clôtures situées en limite avec le domaine public seront réalisées par :

- Soit une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement, placée en retrait de 50 cm par rapport à la limite de propriété – en fonction du règlement provincial sur la voirie vicinale.

D'une manière générale pour les haies, le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie et de façon à garantir un écran continu suffisant, hormis la seule nécessité d'un accès limité.

L'usage de conifères n'est pas autorisé.

- Soit constituée de piquets et treillis plastifiés à larges mailles. Dans ce cas, la clôture sera érigée sur la limite de propriété.

Les clôtures situées en limite entre parcelles loties seront établies à cheval sur la limite séparative, réalisées au moyen de haies composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Les haies peuvent être accompagnées d'une clôture constituée de piquets et treillis plastifiés à larges mailles.

Limite entre le sentier n°34, Voie des Près et le LOT 7

La limite étant contigüe à une prairie, elle sera réalisée à cheval sur la limite séparative au moyen de 5 rangées de fil barbelé établi sur piquets bois ou béton. Cette limite peut être doublée par une haie d'essences régionales comme pour les limites entre parcelles loties.

Les essences doivent être non toxiques pour le bétail.

1.1.20 Plantations

Il sera planté à l'arrière des habitations au moins 1 arbre à haute tige, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros-œuvre de la construction.

Les essences seront choisies dans la liste des espèces ligneuses indigènes et locales et devront être conformes :

- À la circulaire ministérielle du 14/11/2008 – relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement de manière à favoriser les espèces indigènes, entre autres, les arbres fruitiers.
- A l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20/12/2007 reprenant :
 - Annexe 1 : « liste des espèces éligibles pour la plantation de haies et d'alignements d'arbres »
 - Annexe 2 : « adéquation des espèces aux régions naturelles et type d'utilisation conseillé pour la plantation de haies et d'alignement d'arbres »
 - Annexe 3 : « liste des variétés fruitières éligibles pour la plantation de vergers »

Toutes plantations seront conformes au règlement provincial sur la voirie vicinale. L'implantation des haies, arbres à haute tige, clôtures doit obligatoirement être repris sur le plan de demande de permis d'urbanisme.

L'arbre haute tige existant sur la parcelle 2 bis sera préservé et entretenu.

5 CHARGES IMPOSEES AUX PROPRIETAIRES DES LOTS

5.1 ENTRETIEN DES PARCELLES DU LOTISSEMENT

Durant la période séparant l'acquisition du lot et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins deux fois par an, de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle suivant l'article 20 du code de Police (échardonnage, fauchage, etc...).

5.2 Zone de stationnement collectif

Lors de la rédaction des actes de base, la zone destinée au stationnement collectif sera établi en copropriété. L'acte de base mentionnera l'ensemble des charges liées au maintien, à l'entretien et divers obligations de la copropriété.

5.3 DÉPÔTS ET DÉGRADATIONS

Il ne sera toléré aucun dépôt de matériaux de construction, débris, déblais, etc..., tant en bordure de voirie que sur les parcelles contiguës et ceci même pendant la durée des travaux de construction.

Toutes dégradations causées à l'occasion des travaux de construction, à la voirie, bordures, filets d'eau, etc. seront à charge et aux frais du propriétaire de la parcelle incriminée. Un état des lieux avec le Service Travaux de la commune sera fait contradictoirement avant travaux.

5.4 RACCORDEMENTS

La construction sera obligatoirement raccordée au réseau d'électricité, au réseau d'eau alimentaire et réseau d'égouttage public. Ces raccordements se feront à la demande et aux frais des acquéreurs des lots qui devront respecter les règlements des Sociétés de distribution.

6 CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

6.1 Réalisation d'une zone de stationnement collectif

La zone de stationnement collectif sera réalisée en gravier 20/40 bleu/gris sur une fondation en béton maigre, épaisseur de 25cm. La bordure périphérique sera réalisée en bordure béton 30x60x100, posée sur du béton maigre.