

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE AMAY

PROJET DE LOTISSEMENT

Maître de l'ouvrage: MATEXI S.A.

SITUATION: Rue Velbrucke, Rue Rochamps, Rue Hamenton, Rue du Tambour,
Rue du Tige

Section A N° 650 e5,g - 1707 m2,e2 - 1710 l3,m3,n,n3,p,p3,r,r3,s

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES



Vu pour être annexé à la délibération du Collège
Echevinal d'Amay en date du 11/07
2006

Pour le Collège,
Le Secrétaire Communal.

Le Bourgmestre.



1. DESTINATION:

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction de logements à caractère résidentiel permanent.

L'exercice d'une profession libérale ainsi que le commerce de détail et le petit artisanat non incommode, non bruyant, non insalubre et/ou non dangereux sont admis pour autant qu'il ne nuise pas au caractère résidentiel du quartier.

Les établissements liés à des activités susceptibles d'occasionner des nuisances au voisinage sont interdits.

L'installation de roulottes, caravanes ou camping-car est également interdite, de même que les dépôts quels qu'ils soient.

Sont proscrits les établissements, installations et activités visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, sauf les équipements d'habitabilité pour maison d'habitation ou les équipements indispensables à l'exercice d'une profession libérale.

2. IMPLANTATION:

2a. Généralités:

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 ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel (voir annexes 6 et 7 des présentes prescriptions).

Le propriétaire de plusieurs lots contigus a l'obligation de clôturer par une haie les lots non construits.

2b. Zone de construction:

Dimensions suivant le plan.

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone. Le sens du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis au plan de lotissement.

Ils correspondent au volume principal et/ou secondaire.

2/3 de la façade à rue du volume principal, et du volume secondaire –suivant indications au plan– doivent s'inscrire sur le front de bâtisse obligatoire. Dans le cas où le front de bâtisse obligatoire des volumes secondaires est indiqué au plan de lotissement, la construction de ce volume secondaire est obligatoire.

2c. Zone de recul

Profondeur: suivant le plan, voir aussi les annexes 6 et 7 des présentes prescriptions.

L'ensemble des zones de recul définies aux plans doivent être strictement respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, seuls les déblais et/ou remblais obligatoires repris aux plans et coupes seront autorisés et devront s'étendre:

Soit à l'ensemble de la zone de recul se rapportant au lot considéré

Soit à 2/3 minimum du front de bâtisse du volume principal

Lorsque la zone de recul touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit au pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un gabarit 4/4

Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de recul telle que définie au plan de lotissement.



Les zones de recul doivent être aménagées en pelouses ou jardinets. Sont autorisés :

- du gazon, plantes et fleurs ornementales ;
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues à planter à + de 2 m des limites des lots et/ou suivant les indications reprises au plan de lotissement pour chaque parcelle considérée ;
- les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Poste, situés à maximum un mètre de toute construction.
- des chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès.

Ces chemins seront réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement,

soit en pavés de pierre naturelle,
soit en pavés à base d'agglomérés de ciment,
soit en dalles béton gazon
soit en revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans de lotissement.

Elles devront également comprendre deux emplacements de parage de véhicule, si la taille de la zone de recul le permet.

Certains lot sont pourvus d'une « Zones de parking public sur domaine privé » (zone bleue à l'annexe 1 des présentes prescriptions) :

Ces places de parking sont reprises au plan de division du lotissement et sont obligatoires pour les parcelles concernées. Elles devront être réalisées suivant le profil en travers type repris à l'annexe 4 des présentes prescriptions. Elles font partie intégrante, pour les lots concernés, de la demande de permis d'urbanisme que réalisera tout acquéreur de ces lots en vue de construire un logement. Elles devront être entretenues aux frais des acquéreurs, sans intervention ni du lotisseur, ni de la Commune. Le contenu de ce paragraphe sera repris dans l'acte de base du lotissement.

2d. Zone de jardin

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement, suivant les dispositions du code rural.

Dans cette zone, les modifications de relief de sol sont interdites.

Il convient de retrouver le terrain naturel via un terrain modifié, partant du déblai ou remblai obligatoire pour rejoindre le terrain naturel au plus vite, et, en tout état de cause, au maximum sur la profondeur des constructions (voir annexes 6 et 7 des présentes prescriptions).

Cette modification de relief de sol se fera soit par un jeu de niveaux, soit par un jeu de "terrasses escaliers" ou escaliers proprement dit, soit par un talus 4/4 ou de pente plus faible, l'ensemble devant aller dans le sens de la pente. L'aménagement choisi devra figurer au plan (implantations et profils en travers, reprenant les niveaux du terrain naturel et modifié).

Pour les terrasses en léger contrebas par rapport au terrain naturel, soit un talutage 4/4, soit un muret (billes de chemin de fer, maçonneries...) ou la combinaison des deux sera autorisée sur son pourtour afin de rejoindre le niveau dudit terrain.

Pour les terrasses en contre-haut par rapport au terrain naturel, aucune modification du sol ne sera admise. L'accès au terrain naturel se fera par l'interposition de quelques marches ou d'une rampe de faible largeur (maximum 1,20 m).



A 3m minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification de relief du sol:

- L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone, par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau et pièces ornementales. La surface de ces constructions sera inférieure à 25 m².
- Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, ..., feux ouverts d'une hauteur maximale de 2,50 m.
- Une piscine à l'air libre ne dépassant pas plus de 0,50 m le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 60 m².
- Aucune construction en hauteur, telle que dôme, solarium, abri télescopique, véranda... destinée à servir d'abri pour piscine ne sera autorisé.

Une seule petite construction à usage d'abris de jardin, de serre est autorisée suivant la zone déterminée au plan. A défaut de zone déterminée, cette construction sera autorisée à une distance d'au moins 10 m de la construction principale.

Elle présentera un superficie au sol maximum de 12 m², une hauteur de 2,50 m à la corniche, et de 3,50 m au faîte. Elle sera réalisée en bois de teinte naturelle ou foncée, ou dans les mêmes matériaux que la construction. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum de 10 m²).

3. GABARIT:

Superficie minimale au sol de la bâtisse: 60 m².

Les profils des constructions sont à ajuster en fonction des terrains considérés, ainsi, pour les terrains de forte ou moyenne déclivité, seront privilégiées les constructions en demi niveaux avec faîtage décalé dans le sens de la pente du terrain de manière à intégrer au mieux l'architecture au site.

3a. Volume principal

Le rapport largeur pignon/hauteur du mur gouttereau sera inférieur à 2: $(l / H) < 2$

La hauteur de façade (H) sera comprise entre 4,20 et 6,50 mètres.

Le niveau de corniches des murs gouttereaux du volume principal (compris entre 4,20 m et 6,50 m) sera identique sur au moins 2/3 de leur longueur (L).

Pour les volumes principaux implantés en isolé ou mitoyen par un seul pignon, le plan desdits volumes principaux, pour chaque lot considéré, s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2: $1,5 < (L / l) < 2$

3b. Volumes secondaires

La hauteur du mur pignon ou du mur faîte des volumes secondaires sera inférieure à la hauteur du mur pignon du volume principal.

La hauteur sous gouttière sera minimum 2,20 m. (h)

Les matériaux et l'inclinaison de(s) toiture(s) seront identiques à ceux mis en œuvre sur le volume principal et répondront aux prescriptions particulières décrites à l'article 5.



L'articulation entre volume principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de légèreté et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis, limités à 50 % de la superficie au sol du volume secondaire:

une verrière,
une toiture plate-forme de superficie réduite,
un volume couvert par une toiture plate-forme,
un mur, un muret,...

pour autant qu'ils répondent aux teintes, textures et matériaux admis aux prescriptions particulières.

Les vérandas seront autorisées, en articulation ou intégrées au(x) volume(s), (dans le prolongement d'un décrochement de façade, ...) avec pente de toiture identique aux versants des volumes qu'elle jouxte. Leur implantation ne pourra se faire que dans la zone de jardin avec un recul minimum d'un tiers de la largeur pignon par rapport au front de la bâtisse.

3c. Toitures

Les toitures seront du type "à bâtière" et l'angle de pente compris entre 35° et 45°.
Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.

Les toitures seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison.
Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente d'un ou deux versants de même inclinaison que les versants du volume principal. Les volumes secondaires d'un seul versant seront exclusivement ceux accolés au volume principal et sans élément de transition.
Les croupes et brisis de toiture sont interdits.

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. Les massifs en saillie sont proscrits.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit, des murs ou des châssis.

Les corniches, faîtages et rives des toitures seront de caractère régional.

Les faîtages, arêtières et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les collectes d'eau seront du type "gouttière pendante" ou "chéneau" sur le mur gouttereau.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris zinc ou en cuivre et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune ou rectangulaire traditionnelles.

Les locaux situés aux étages et engagés dans la toiture 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 fenêtre placés dans le même plan que le versant de la toiture.

Les lucarnes sont tolérées pour autant qu'elles soient justifiées par rapport au niveau du plancher de la pièce qu'elle éclaire, en relation avec celui-ci et qu'elles se situent dans la partie basse du toit.
Elles seront soit en plein toit, soit passantes et répondront aux conditions suivantes :

a – lucarnes en plein toit



Les lucarnes en plein toit seront autorisées pour autant qu'elles soient inscrites entièrement dans le versant et qu'elles soient :

1. réalisées à l'aide de matériaux de couverture de tonalité identique au matériau couvrant les versants de toiture du volume principal et secondaire ;
2. couvertes par une toiture à deux ou trois versants dont l'inclinaison est identique à celle des versants de toiture des volumes principal et secondaire(s) ou par une toiture cintrée ;
3. de dimension maximum de : H 1,50 m x L 1,00 m ;
4. au nombre maximum de 3 pièces par versant du volume principal et une pièce par versant du ou des volume(s) secondaire(s) ;
5. alignée sur une même horizontale et que le rythme soit donné par des baies de la façade du volume principal de référence.

b – lucarnes passantes

Les lucarnes passantes seront autorisées pour autant qu'elles participent à la composition de la façade et en relation avec des ouvertures du niveau inférieur (dans le prolongement d'une baie, prolongeant une ouverture...). Elles pourront remplir le rôle de second ou troisième niveau d'ouverture prescrit au point 4a

Elles répondront aux indications suivantes :

1. tout volume dépassant le niveau de la gouttière (joues, couverture...), à l'exception de la partie vitrée, sera réalisé à l'aide de matériau de couverture de tonalité identique au matériau couvrant les versants de toiture du volume principal et secondaire ;
2. couvertes par une toiture à deux ou trois versants dont l'inclinaison est identique à celle des versants de toiture du volume principal et secondaire ou par une toiture cintrée ;
3. elles pourront être de dimensions supérieures à celles reprises ci avant (a3) à l'exception de la hauteur qui ne dépassera pas 1,50 m ;
4. au nombre maximum de 3 pièces par versant de volume principal et une pièce par versant de volume(s) secondaire(s) ;

Les verrières constituées de vitrages transparents ou translucides plans et de profilés de teinte sobre, ou identique à celle des profilés de la menuiserie générale du bâtiment, sont admises pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient limitées à 25 % de la superficie de ce même versant.

3d. Garages

Les garages formeront une unité architecturale avec la construction principale. Ils seront soit accolés ou adossés à la construction principale, ou encore séparés dans le cadre d'un volume secondaire dans la zone de construction prévue à cet effet suivant le plan de lotissement.

Dans le cas où le parcellaire prévoit un volume secondaire distinct obligatoire, par exemple dans le cas où la mitoyenneté du volume secondaire est obligatoire, ce volume contiendra le ou les garages.

Seront identiques à ceux utilisés pour la construction du volume principal:

- les matériaux, tant de parement que de toiture,
- les inclinaisons des versants de toiture.

Les garages seront situés de plein pied avec le domaine public.

Pour autant que le seuil des garages corresponde au niveau du terrain naturel et que le plan de lotissement, pour la parcelle considérée, le prévoit ; certains accès pour véhicule pourront s'effectuer suivant la dénivellation du terrain naturel dans le respect des pentes prévues, à savoir une rampe d'accès avec pente limitée à 4% dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, le reste ayant une pente maximale de 15% (voir circulaire ministérielle n° 27/1 du 10/09/1965)



L'établissement d'un garage en sous-sol franc par rapport au terrain naturel est exclu.

Les plans renseigneront le tracé du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation, profils en long et transversal d'une limite à l'autre de la parcelle) avec indications chiffrées des niveaux par rapport à celui de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

4. ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES:

4a. Façades

Les façades seront traitées par des percements de même famille formelle en référence à l'architecture traditionnelle.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et la surface réservée à l'ensemble de baies et ouvertures n'excédera pas $\frac{2}{5}$ de la surface 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). La surface réservée à l'ensemble de baies et ouvertures n'excédera pas $\frac{2}{5}$ de la surface des parties pleines des élévations murs pignon.

Les baies auront un rapport hauteur/largeur supérieur à 1,2 ; hormis celles des portes de garages, qui auront un rapport hauteur/largeur supérieur à 0,67.

La façade du volume principal doit représenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

Les lucarnes passantes décrites ci avant répondent à un niveau d'ouverture tel que prescrit ici.

Tout renforcement au delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.



4b. Réalisation technique des murs implantés en mitoyen

Voir schémas en annexes 2 et 3 des présentes prescriptions.

Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots ou parcelle sont à réaliser impérativement de la manière suivante :

- Le constructeur a établi la semelle de fondation (a1) et érige la maçonnerie enterrée (a2).
- Il construit le mur intérieur porteur sur sa bâtisse (a4) ;
- Il place un isolant contre ce mur (a8) ;
- Il érige le mur de parement (a5) soit contre la limite mitoyenne s'il s'agit d'une limite entre le lot et une parcelle hors périmètre du lotissement.

Ce mur est traité comme, un parement identique aux autres élévations, ou, en tout état de cause, en conformité avec les prescriptions particulières reprises au point 4.4.1. lors de la construction du garage.

Le constructeur B qui érige son bâtiment postérieurement à A, établit la semelle de fondation (b1) au même niveau que celle de A en plaçant préalablement un isolant rigide (b6) contre, la semelle existante de A. Il prévoit un drain qu'il raccorde à son réseau d'égouttage selon les règles de l'art.

Il place un isolant et des panneaux drainants (b8 et b7) de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur de parement déjà en place et sa construction.

Il construit le mur intérieur porteur de sa bâtisse (b4).

Préalablement à l'ouverture de son chantier, B rachète la mitoyenneté du mur de parement (a5) qui lui est nécessaire.

La valeur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

En particulier :

Le propriétaire B (ou A) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints, néoprène, ...) garantissant la fermeture et la jonction de sa construction au bâtiment de A (ou B).

Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de B dépasse les versants de toitures du bâtiment A présents sur la limite, un essentage, en conformité avec les prescriptions particulières reprises au point 4.4.1. du présent document, sera fixé au mur porteur intérieur (b4) après isolation, à charge de B.

Dans le cas où A (ou B) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations, il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de rempiètement des fondations de B (ou A) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.

Le propriétaire A (ou B) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de B (ou A) par l'exécution de ces dits travaux.

5. MATERIAUX:

5a. Parements d'élévation

Les parements seront élevés pour l'ensemble de élévations avec un maximum de deux matériaux.



Un échantillon du matériau d'élévation sera présenté à l'approbation de l'administration communale.

Les matériaux de parement seront :

soit la brique brun rouge et de texture rugueuse
soit essentage bois limité à 30 % de la superficie totale de l'ensemble des parements.
soit le bardage d'ardoises de tonalité identique au revêtement de la couverture des versants de toiture du volume principal. Celui-ci sera, uniquement et exclusivement, mis en œuvre aux décrochements de toitures résultant d'une rehausse de mur mitoyen et dans le prolongement de la projection horizontale des versants des toitures ayant la plus petite dimension.

Les encadrements de baies, chaînage d'angle éventuels seront traités:

soit en pierre bleu
soit en béton architectonique similaire à la pierre régionale
soit en brique de même ton que la pierre



Les soubassements éventuels auront une hauteur de 60 cm maximum ; hauteur mesurée dans l'axe du volume principal et par rapport au niveau du terrain remanié ou naturel final.
Ils seront traités:

soit en pierre bleu
soit en pierre calcaire régionale

Sont strictement interdits: les briques lisses ou brillantes, vernissées ou claires, les cimentages imitatifs, les polychromies trop vives, les faux appareillages, les moellons semés dans le mur de briques.

5b. Couverture de toiture

Tous les versants d'un même ensemble architectural présents sur la même parcelle seront réalisés à l'aide d'un seul matériau.

soit l'ardoise - naturelle ou artificielle de type et format identiques à l'ardoise naturelle, de teinte gris anthracite, bleu noir ou gris foncé

soit la tuile - type tuiles en terre cuite de couleur noire ou brun rouge, d'aspect mat

soit en vitrage clair, translucide ou transparent, et plan, en complément d'un des deux matériaux ci avant.

Un échantillon du matériau utilisé sera présenté à l'approbation de l'administration communale.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional.

Les rives et corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs.

5c. Menuiseries

Toutes les menuiseries (châssis, portes, volets) présenteront, dans l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, une même tonalité, une même texture et une même facture.

Les volets éventuels, de type "persiennes" sur charnières, seront de tonalité semblable aux murs d'élévations.

Les menuiseries seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres. Les châssis d'aspect métallique sont proscrits.

Le choix portera parmi les possibilités suivantes:

Eléments linéaires:

soit en bois naturel ou en imitation,
soit de couleur blanche
soit de couleur bleu moyen à foncé, vert moyen à foncé, gris moyen à foncé, noir, brun, beige

Vantaux:

soit en bois naturel ou en imitation,
soit de couleur blanche
soit de couleur bleu moyen à foncé, vert moyen à foncé, gris moyen à foncé, noir, brun, beige
soit l'alternance verticale d'une de ces couleurs avec le blanc.

6. PLANTATIONS

Dans la parcelle, il est obligatoire de planter, par 400 m², au moins 1 arbre, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les deux ans qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction. Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes et en concertation avec l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant. Un rapport de un résineux sur 5 arbres constitue un maximum.

Les acquéreurs des lots concernés doivent, dans les deux ans qui suivent le début de la construction de leur habitation, réaliser les plantations prévues aux plans de plantation n° 7A et 7B. Les essences qui les composent sont spécifiées exclusivement dans les paragraphes ci-après (voir également l'annexe 5 des présentes prescriptions).

Qu'il s'agisse de haies, d'arbustes ou d'arbres, ces plantations sont obligatoires ; elles font partie intégrante, pour les lots concernés, de la demande de permis d'urbanisme que réalisera tout acquéreur d'un lot en vue de construire un logement.

Les clôtures, si elles sont constituées par une haie, seront composées par une ou plusieurs essences dont la hauteur et la ou les essences sont renseignées dans les paragraphes ci-après.

L'usage d'une succession de conifères verticaux est interdit pour la constitution des haies.

- *Haies de type H1 (telles que reprises en légende et définies aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions).* **Haies obligatoires bocagères mitovennes.**

Ces haies sont plantées par le lotisseur via une opération de pré-verdissement. Cette opération permet de créer un maillage vert (avec un attrait écologique et paysager pour le futur quartier) dès avant la construction des habitations.

Elles sont plantées de préférence en mélange et par groupes de minimum trois essences identiques choisies dans la liste ci-après. Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

Liste fermée d'essences pour les haies H1 :

- | | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| - Crataegus monogyna | - Sambucus nigra | - Acer campestre |
| - Fagus sylvatica | - Rhamnus frangula | - Corylus avellana |



- | | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| - Viburnum opulus | - Ligustrum vulgare | - Carpinus betulus |
| - Prunus spinosa | - Evonumus europaeus | - Rosa canina |
| - Mespilus germanica | - Amelanchier ovalis | - Cornus sanguinea |

Des baliveaux (arbres de 2^{ème} grandeur (max. 15 à 20m à l'âge adulte)) sont insérés dans la haie, au minimum, aux endroits indiqués aux plans de plantation 7A et 7B.

Liste fermée d'essences pour les baliveaux prévus en haies H1:

- | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| - Acer campestre | - Sorbus aucuparia | - Carpinus betulus |
| - Prunus avium | - Pyrus communis | - Prunus padus |

Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

Ces haies et baliveaux devront être maintenus et entretenus par les futurs propriétaires.

- *Haies de type H2 (telles que reprises en légende et définies aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions).* **Haies obligatoires bocagères privatives.**

Ces haies sont plantées par les acquéreurs des lots dans les deux ans suivant l'achèvement du gros œuvre de leur construction.

Elles sont plantées de préférence en mélange et par groupes de minimum trois essences identiques choisies dans la liste ci-après. Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

Liste fermée d'essences pour les haies H2 :

- | | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| - Crataegus monogyna | - Sambucus nigra | - Acer campestre |
| - Fagus sylvatica | - Rhamnus frangula | - Corylus avellana |
| - Viburnum opulus | - Ligustrum vulgare | - Carpinus betulus |
| - Prunus spinosa | - Evonumus europaeus | - Rosa canina |
| - Mespilus germanica | - Amelanchier ovalis | - Cornus sanguinea |

Des baliveaux (arbres de 2^{ème} grandeur (max. 15 à 20m à l'âge adulte)) sont insérés dans la haie, au minimum, aux endroits indiqués aux plans de plantation 7A et 7B.

Liste fermée d'essences pour les baliveaux prévus en haies H2 :

- | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| - Acer campestre | - Sorbus aucuparia | - Carpinus betulus |
| - Prunus avium | - Pyrus communis | - Prunus padus |



Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

Ces haies et baliveaux devront être maintenus et entretenus par les futurs propriétaires leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres pour les haies et 5 mètres pour les baliveaux.

- Haies de type H3 (telles que reprises en légende et définies aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions). Haies obligatoires privatives ou mitoyennes marquant l'espace rue.

Cette haie est plantée par le futur propriétaire. Une seule et unique essence par lot sera choisie.

Liste fermée d'essences pour les haies H3 :

- Charme (Carpinus Betulus)
- Hêtre vert (Fagus sylvatica)
- Chêne (Quercus robur)

Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

Ces essences sont privilégiées du fait de leur feuillage marcescent (feuilles roussies restant sur les rameaux durant tout l'hiver) lorsqu'ils sont régulièrement taillés.

La hauteur de ces haies est limitée à 1,5m et leur taille est obligatoire au minimum une fois par an.

- Haies de type H4 (telles que reprises en légende et définies aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions). Haies conseillées séparatives à feuillage persistant ou caduc.

Ces haies séparatives ont pour fonction de donner de l'intimité à l'arrière direct de chaque logement. Le choix des essences est laissé à l'appréciation du futur propriétaire. Le choix des essences persistantes est admis mais non imposé.

Les conifères (thuyas, cyprès, ...) y sont interdits à l'exception de l'if (taxus baccata)

La hauteur de ces haies (H4) est limitée à 2 mètres.

- Haies de type H5 (telles que reprises en légende et définies aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions). Haies conseillées séparatives à feuillage persistant ou caduc.

Cette haie est plantée par les acquéreurs des lots. Les essences sont choisies dans la liste ci-dessous.

Liste fermée d'essences pour les haies H5:

- | | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| - Crataegus monogyna | - Sambucus nigra | - Acer campestre |
| - Fagus sylvatica | - Rhamnus frangula | - Corylus avellana |
| - Viburnum opulus | - Ligustrum vulgare | - Carpinus betulus |
| - Prunus spinosa | - Evonumus europaeus | - Rosa canina |
| - Mespilus germanica | - Amelanchier ovalis | - Cornus sanguinea |



Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

La hauteur de ces haies (H5) est limitée à 2 mètres.

- Haies de type H6 (telles que reprises en légende et définies aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions). Haies conseillées si non existantes.

Cette haie est plantée par les acquéreurs des lots. Les essences sont choisies dans la liste ci-dessous.

Liste fermée d'essences pour les haies H6:

- | | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| - Crataegus monogyna | - Sambucus nigra | - Acer campestre |
| - Fagus sylvatica | - Rhamnus frangula | - Corylus avellana |
| - Viburnum opulus | - Ligustrum vulgare | - Carpinus betulus |
| - Prunus spinosa | - Evonymus europaeus | - Rosa canina |
| - Mespilus germanica | - Amelanchier ovalis | - Cornus sanguinea |

Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

La hauteur de ces haies (H6) est limitée à 2 mètres.

Pour tout type de haie, de H1 à H6, une clôture peut y être incorporée, elle est 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.

Les clôtures ne pourront être réalisées exclusivement qu'après la plantation des haies.

Les haies à planter à front de l'alignement (voiries, sentiers et domaines publics (placettes, ...) seront plantées à 0,50 m en retrait sur les propriétés privées.

- A 1. Arbres de 3^{ème} grandeur en plantation obligatoire (tels que repris en légende et définis aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions).

Il s'agit de plantations obligatoires à réaliser par le lotisseur (en domaine public) ou les acquéreurs des parcelles (en domaine privé), les emplacements de celles-ci sont mentionnées aux plans de plantation 7A et 7B. Le choix des espèces à planter devra obligatoirement s'opérer dans la liste des arbres repris ci-dessous. Cette sélection a été réalisée en fonction du port, du développement limité (hauteur et largeur), et de l'intérêt ornemental des espèces choisies.

Liste fermée d'essences pour les arbres de 3^{ème} grandeur prévus aux plans de plantation :

- | | |
|---|--|
| - Pyrus calleryana 'Chanticleer' (port érigé) | - Acer platanoïdes 'Globosum' (port globuleux) |
| - Prunus avium 'Plena' (port conique) | - Prunus serrulata 'Shirofugen' (port arrondi) |
| - Fraxinus ornus (port globuleux) | - Acer campestre 'Elsrijk' (port érigé) |

Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

- A 2. Baliveaux dans les haies (arbres de 3^{ème} grandeur) en plantation obligatoire (tels que repris en légende et définis aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions).

Liste fermée d'essences pour les baliveaux prévus en haies:

- | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| - Acer campestre | - Sorbus aucuparia | - Carpinus betulus |
| - Prunus avium | - Pyrus communis | - Prunus padus |



Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

Ces haies et baliveaux devront être maintenus et entretenus par les futurs propriétaires.

- A 3. Arbres de 2^{ème} grandeur en plantation obligatoire (tels que repris en légende et définis aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions).

Liste fermée d'essences pour les arbres de 2^{ème} grandeurs:

- | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| - Acer campestre | - Sorbus aucuparia | - Carpinus betulus |
| - Prunus avium | - Pyrus communis | - Prunus padus |

Il s'agit du même choix que les baliveaux mais en tronc unique et non multiples.

Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

S'ils sont en domaine privé, ces arbres devront être maintenus et entretenus par les futurs propriétaires.

- A 4. Fonds de jardin - arbres de 1^{ère} ou 2^{ème} grandeur (tels que repris en légende et définis aux plans N° 7A et 7B du permis de lotir ainsi qu'en annexe 5 des présentes prescriptions).

Dans les fonds de jardin définis aux plans de plantation devront être plantés des arbres de 1^{ère} et 2^{ème} grandeur, le choix de ceux-ci devra s'opérer dans la liste ci-dessous. Leur nombre (de 1 à 4) sera fonction de l'espace disponible.

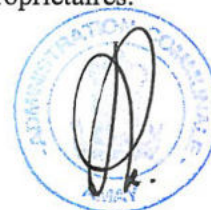
Le choix et l'emplacement des essences sélectionnées feront partie intégrante de la demande de permis d'urbanisme de la maison de chaque acquéreur de lot.

Liste fermée d'essences pour les arbres de 1^{ère} ou 2^{ème} grandeur:

- | | | |
|-----------------------|------------------|----------------------|
| - Acer platanoïdes | - Prunus avium | - Fraxinus excelsior |
| - Tilia cordata | - Salix alba | - Juglans regia |
| - Castanea sativa | - Betula Pendula | - Prunus padus |
| - Acer campestre | - Quercus robur | - Fagus sylvatica |
| - Acer pseudoplatanus | | |

Cette liste pourrait éventuellement être complétée, d'autres essences régionales, par l'Eco-conseiller de la commune ou son représentant.

S'ils sont en domaine privé, ces arbres devront être maintenus et entretenus par les futurs propriétaires.



7. EGOUTAGE

Système d'épuration et d'évacuation des eaux - citerne

Pour l'ensemble du lotissement toutes les habitations seront équipées d'une unité d'épuration individuelle et devront respecter les dispositions imposées par les instances prévues ci-après.

Lors de la mise en service du collecteur de Bende, de la station d'épuration d'Amay et suivant les indications communales, les dispositifs d'épuration réalisés devront être reliés au réseau d'égout communal.

L'assainissement des eaux usées des futures habitations sera réalisé conformément aux directives du ministère de la Région Wallonne et de toutes les dispositions communales en vigueur.

L'unité d'épuration choisie ainsi que toute la filière doit être agréée.

Une liste de systèmes d'épuration individuelle agréés est disponible sur le site Internet :
http://mrw.wallonie.be/dgrne/de/entreprises/systemes_epuration.htm

Il est conseillé d'utiliser un système d'épuration intensif en béton préfabriqué ; si le système utilise un compresseur à air, il sera préférentiellement installé à l'intérieur de l'unité de traitement, ceci afin d'éviter une nuisance sonore.

Le raccordement de l'unité d'épuration de chaque habitation aux égouts en construction fera l'objet d'une déclaration préalable à l'administration communale. Cette demande est réalisée à l'aide d'un « formulaire de déclaration des établissements de classe 3 », disponible sur le site Internet :
http://formulaires.wallonie.be/Formulaires/Etablissements_Classe3.doc

Par la suite, les futurs acquéreurs devront se soumettre à trois types de contrôle afin de vérifier périodiquement la qualité des effluents :

- 1) un contrôle réalisé lors du raccordement du système d'épuration individuelle donnant lieu à la délivrance de l'attestation de contrôle à l'enfouissement ;
- 2) des prélèvements une fois tous les cinq ans dans le dispositif de contrôle du système d'épuration individuelle d'échantillons ponctuels représentatifs des eaux épurées en vue de leur analyse par un laboratoire agréé en vertu des dispositions de l'article 62 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- 3) des enquêtes et vérifications ponctuelles diverses sur le terrain, destinées notamment à s'assurer du fonctionnement du système d'épuration individuelle dans des conditions normales d'exploitation.

Le contrôle sera exercé par les personnes ou organismes habilités à cette fin par le Gouvernement wallon.

Pour plus d'informations concernant l'installation d'un système d'épuration individuel:

http://mrw.wallonie.be/dgrne/publi/de/eaux_usees/assainissement3.htm

mais également :

- L'arrêté du Gouvernement Wallon du 7 novembre 2002 : conditions intégrales d'exploitation relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle.
- L'arrêté du Gouvernement Wallon du 9 octobre 2003 modifiant l'AGW du 19 juillet 2001 instaurant une prime à l'installation d'un système d'épuration individuelle.
- L'arrêté du Gouvernement Wallon du 9 octobre 2003 organisant le contrôle des systèmes d'épuration individuelle et fixant les conditions d'exemption de la taxe sur le déversement des eaux usées autres qu'industrielles.

Le dispositif du traitement des eaux usées, réalisé en sous-sol, peut être implanté en dehors de la zone de bâtisse.

8. CITERNES

Chaque habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie d'une capacité minimale de 5.000 L couplée à un système d'utilisation domestique, et lorsque la profondeur de l'égout le permet, celle-ci sera pourvue d'un ajutage installé au 2/3 de la capacité de la citerne et raccordé, ainsi que le trop plein de la citerne, au collecteur de la voirie suivant les modalités précisées par l'administration communale lors de la délivrance des permis.

La ou les citernes peuvent être implantées en dehors de la zone de bâtisse.



Les citernes extérieures en surface sont interdites.

9. CABINE A HAUTE TENSION

Les cabines à haute tension seront de type coffret polyester renforcé à la fibre de verre et à accès par deux côtés (dimension max. L 2, 60m x 12, 40m x H 1, 60m hors sol), de couleur gris RAL 9018 ou brun RAL 8014, suivant le choix urbanistique environnant.

L'utilisation d'engin de levage est strictement limitée sous les lignes à haute tension de l'ALE. Il conviendra aux acquéreurs de prendre tout renseignement et toute précaution lors des travaux de construction de leur maison.

10. INFORMATIONS DESTINEES AUX ACQUEREURS

Informations sur les sources d'énergie les moins polluantes (notamment gaz et énergie solaire).

De nombreuses informations sont disponibles sur le portail énergie de la région wallonne (<http://energie.wallonie.be/>), sous la forme de brochures à commander ou à télécharger. Citons notamment :

- « Construire avec l'énergie » ;
- « Huit bonnes raisons d'installer un chauffe-eau solaire chez soi » ;
- « Huit questions pour réussir l'installation de votre chauffe-eau solaire » ;
- « Le trimestriel gratuit « Réinventons l'énergie », qui aborde régulièrement ces problématiques.

Les candidats-batisseurs peuvent également s'adresser au Guichet de l'énergie. Rappelons qu'il existe de plus en plus d'incitants financiers pour ce type d'installation.

Informations sur les citernes d'eau de pluie (aspects techniques et environnementaux). Citons notamment les brochures suivantes :

- Fiche n° 73 du réseau Ecoconsommation : « Pourquoi pas une citerne d'eau de pluie ? ».
- Fiche n° 83 du réseau Ecoconsommation : « Construire sa citerne d'eau de pluie »
- « Eau de pluie : une solution durable ! » par le WWF.

Les panneaux solaires sur l'ensemble des toitures sont autorisés. Une bonne orientation (de préférence dans un angle de 20° autour de l'axe sud) est effectivement nécessaire pour assurer un fonctionnement suffisant de l'installation.

Information est donnée aux acquéreurs des lots situés dans la partie sud-ouest du caractère possible d'un sous-sol humide à cet endroit et d'y prendre les mesures nécessaires lors de la construction de leur habitation.

Il est recommandé aux acquéreurs des lots de se renseigner auprès de Belgacom du coût des tranchées réalisées en domaine privé.

11. PUBLICITE

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne peuvent dépasser six mètres carrés. Toutefois, pour l'exercice d'une profession libérale, une enseigne mentionnant les noms et professions de l'occupant peut être apposée dans la zone de recul de la parcelle du lot concerné et ne peut dépasser seize décimètres carrés.

Cette dernière imposition ne s'applique pas aux lots n° 1101 et 1102 prévus pour l'implantation de commerces de proximité, les emplacements et les grandeurs des publicités nécessaires à leurs activités devront préalablement être soumises à l'autorité communale pour approbation.



12. ETAT DES LIEUX AVANT TRAVAUX

Pour chaque lot, préalablement au début des travaux de construction, un état des lieux avant travaux de la voirie et de ses abords doit être dressé en présence d'un représentant de la commune, si celle-ci le souhaite.

L'état des lieux est dressé aux frais et à la requête de l'entrepreneur chargé de la construction par un expert qui doit prendre soins d'informer le Service des travaux de la commune au moins 8 jours à l'avance de la date et de l'heure du constat.

13. LOT N° 2 D'UN ANCIEN LOTISSEMENT

L'ensemble des prescriptions urbanistiques énumérées ci-après concerne la totalité des lots du lotissement à l'exception du lot N° 2 situé rue Hamenton car celui-ci fait partie intégrante d'un ancien permis de lotir délivré en date du 22 avril 1997 qui a pour référence n° 3/116.

L'optimisation du CWATUP lors de son entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2002 a statué définitivement sur la portée spatiale du permis de lotir en instaurant l'obligation pour tout demandeur de permis de lotir de réaliser sa demande sur l'ensemble de la propriété d'un seul tenant qui est la sienne.

En l'espèce, le périmètre couvre la totalité de notre propriété en ce compris le lot n° 2 de cet ancien lotissement non périmé à ce jour. Il a été conservé à ce même lot la forme, les limites et les prescriptions initiales prévues dans cet ancien permis de lotir qui lui sont seules applicables.

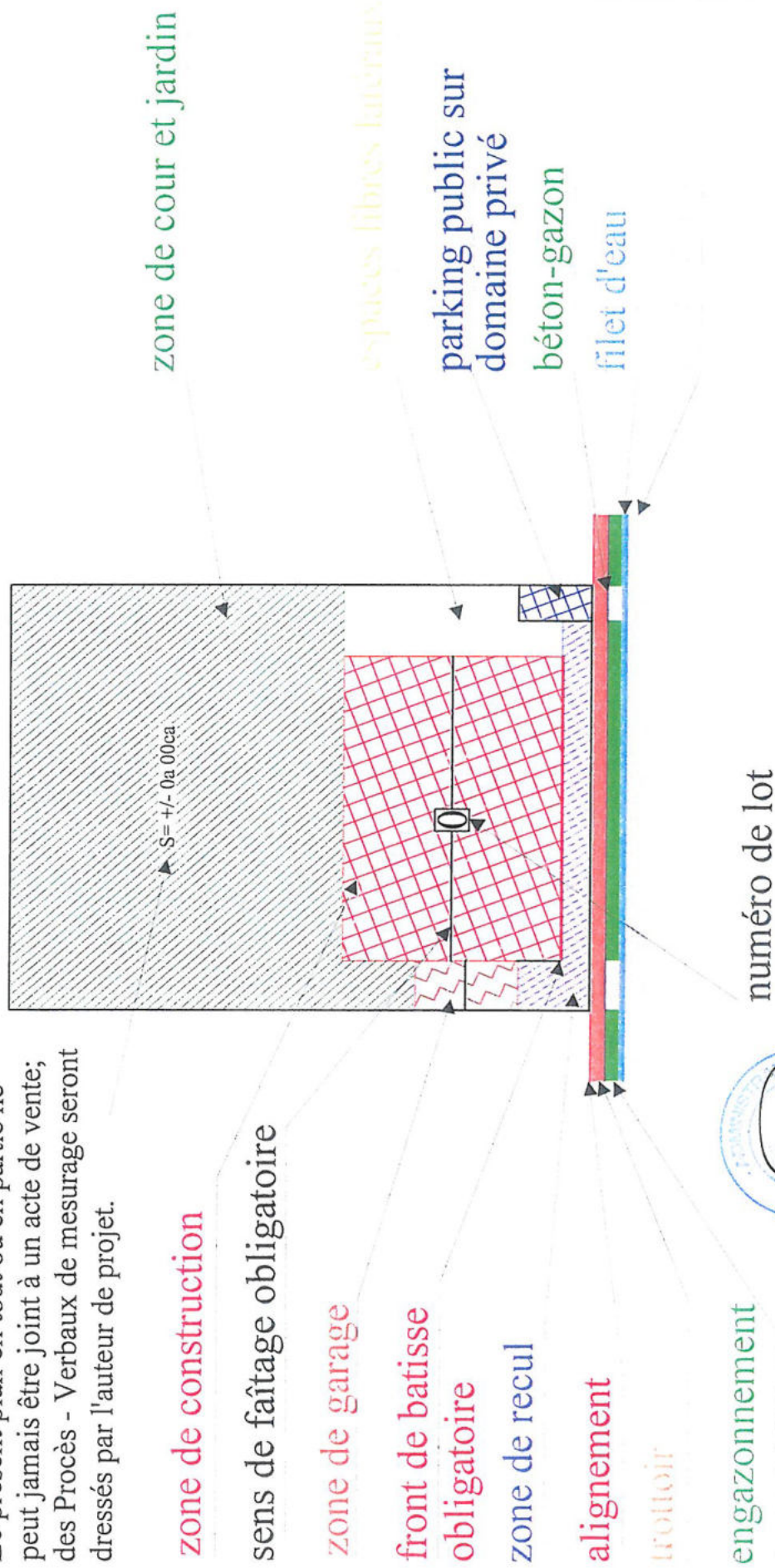
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Légende du plan de division

Les surfaces et les cotes sont approximatives,

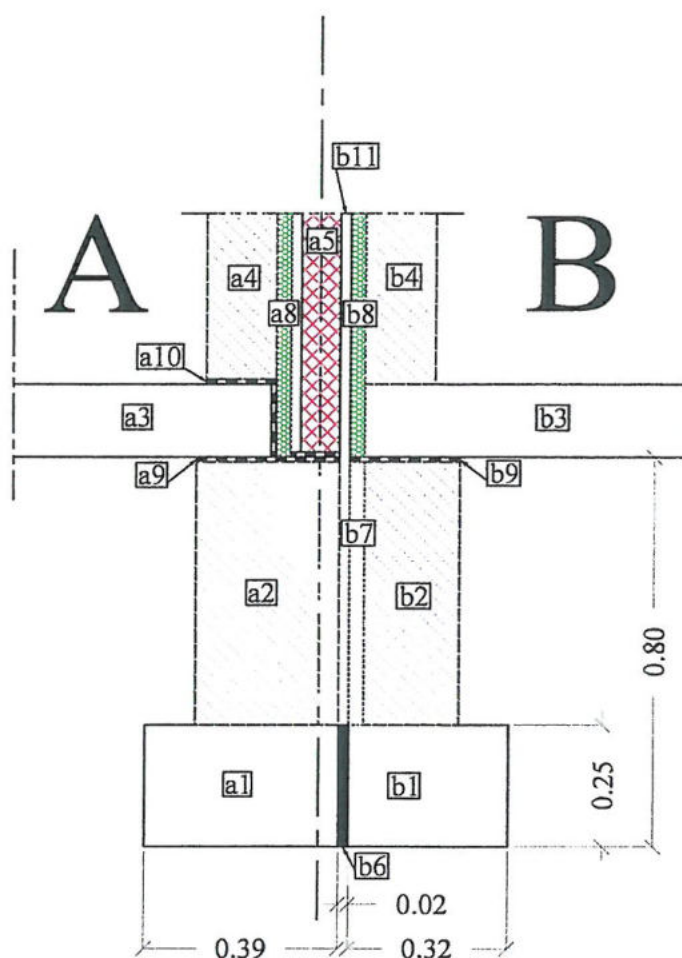
Le présent plan en tout ou en partie ne peut jamais être joint à un acte de vente; des Procès - Verbaux de mesurage seront dressés par l'auteur de projet.



Mur mitoyen

Vue en coupe

ANNEXE 2



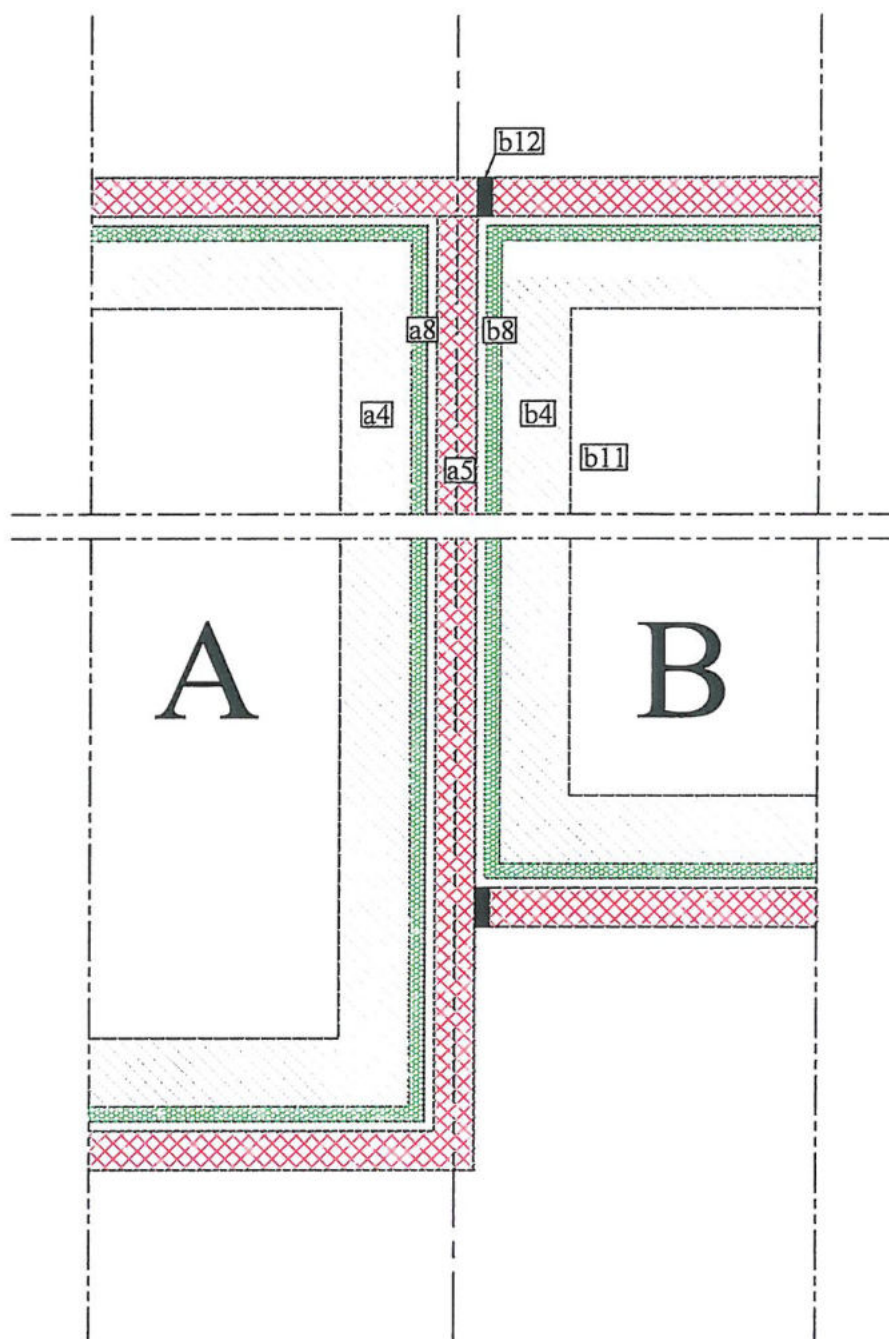
Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter
Ceci est un détail de principe urbanistique et ne peut pas être considéré comme solution technique correcte

LEGENDE

- | | |
|--|---|
| 1. Fondations en béton | 7. Panneaux drainants à charge de B - épaisseur : 3 cm |
| 2. Bloc creux de béton lourd - épaisseur minimum :
a = 29 cm
b = 19 cm | 8. Isolant thermique - épaisseur minimum : 3 cm |
| 3. Dalle | 9. Etanchéité contre humidité ascensionnelle |
| 4. Maçonnerie - épaisseur minimum : 3 cm | 10. Etanchéité contre humidité de ruissellement |
| 5. Parement | 11. Vide - Epaisseur minimum : 2 cm
Absence de tout élément de liaison entre structures A et B |
| 6. Polystyrène à charge de B - épaisseur minimum : 3 cm | 12. Joint souple - épaisseur 1 cm |

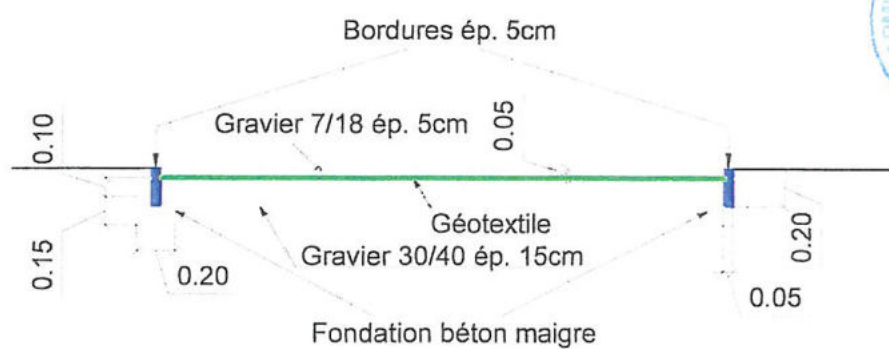
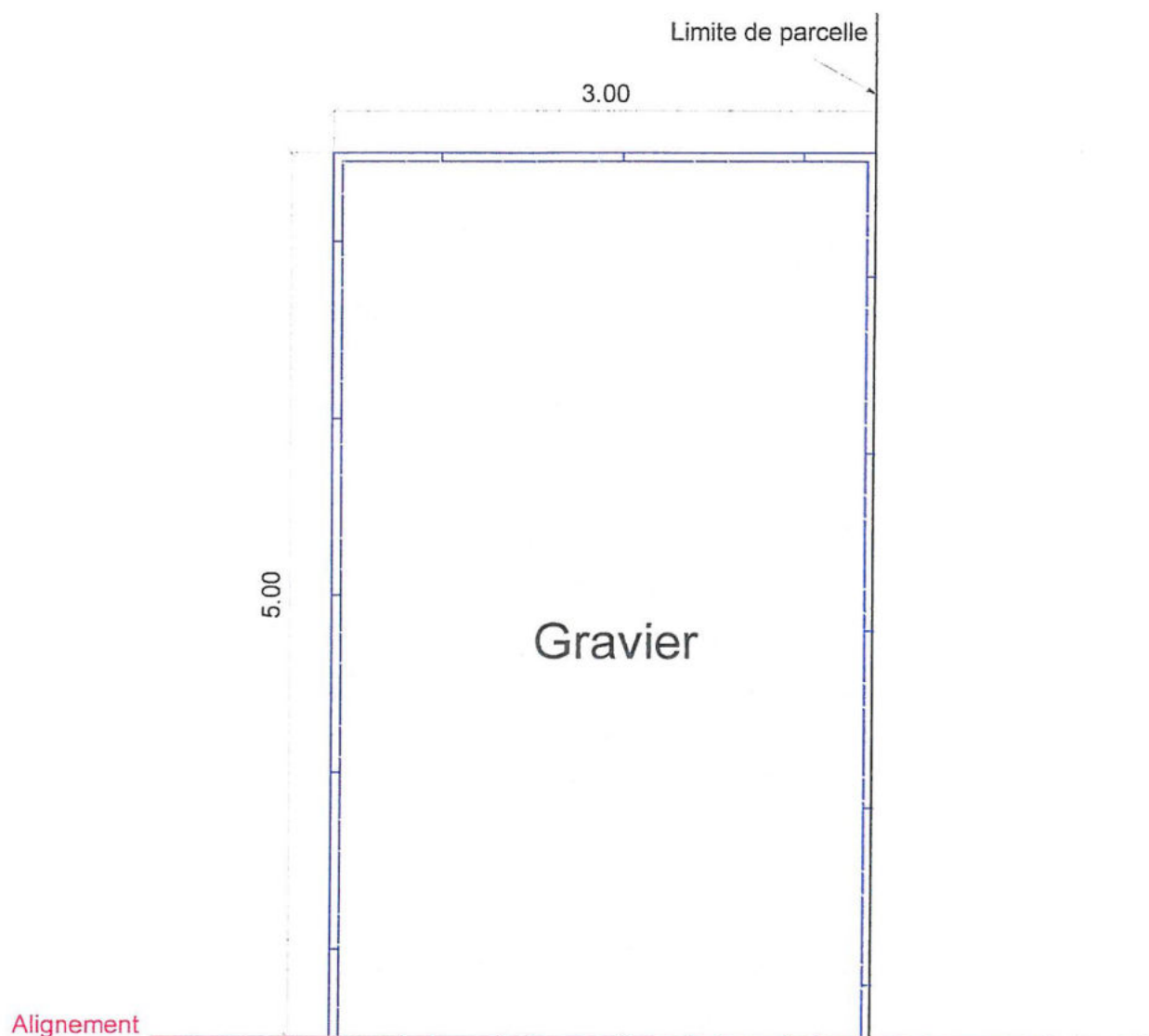
Vue en plan

ANNEXE 3



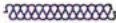
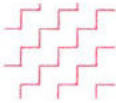
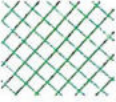
ANNEXE 4

Détail parking public sur domaine privé



ANNEXE 5

Légende du plan de plantation

-  H1. Haies obligatoires bocagères mitoyennes
-  H2. Haies obligatoires bocagères privatives
-  H3. Haies obligatoires privatives ou mitoyennes marquant l'espace rue
-  H4. Haies conseillées séparatives à feuillage persistant ou caduc
-  H5. Haies conseillées mitoyennes à feuillage caduc
-  H6. Haies conseillées si non existantes
-  A1. Arbres de 3ème grandeur en plantation obligatoire
-  A2. Baliveaux dans haie (arbres de 3ème grandeur) en plantation obligatoire
-  A3. Arbres de 2ème grandeur en plantation obligatoire
-  A4. Fonds de jardins (arbres de 1ère ou 2ème grandeur)
-  Z1. zone humide
-  Z2. zone verte publique
-  Z3. Engazonnement
-  Z4. Béton-gazon



Le choix des essences pour la plantation des haies et des arbres se fera sur base d'une liste fermée reprise dans les prescriptions du lotissement.

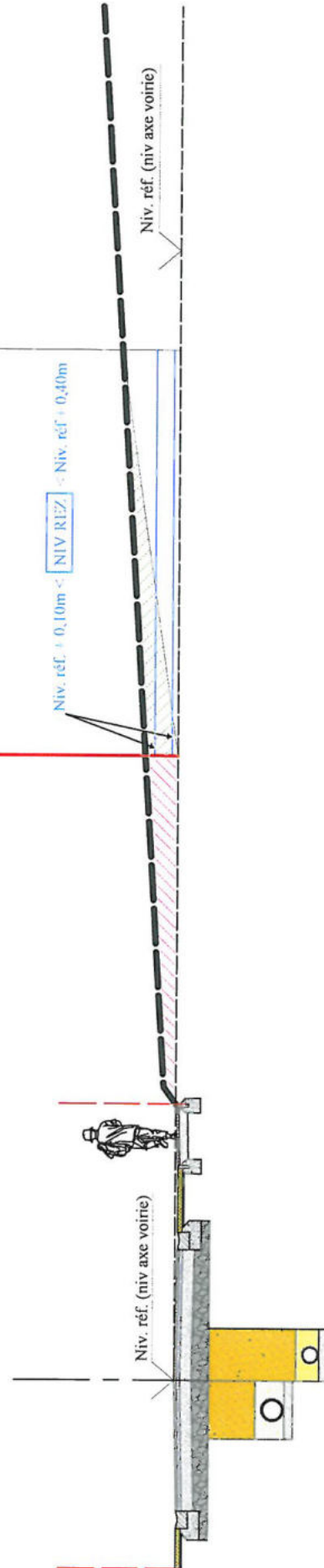
Modification du relief du sol - terrain en contre-haut

Légende

- Alignement (limite entre le domaine privé et le domaine public)
- Front de bâtisse obligatoire
- Niveau du terrain naturel
- Niveau de l'axe de la voirie
- Zone de déblais obligatoire
- Zone de déblais possible



Les valeurs de la hauteur sous corniche et des pentes de toiture sont précisées dans les prescriptions du lotissement.



ANNEXE 6

Domaine public	Domaine privé		
	Zone de recul variable (voir plan de division)	zone de bâtisse de profondeur variable (voir plan de division)	Zone de cour et jardin

Modification du relief du sol - terrain en contre-bas

Légende

Alignement (limite entre le domaine privé et le domaine public)

Front de bâtisse obligatoire

Niveau du terrain naturel

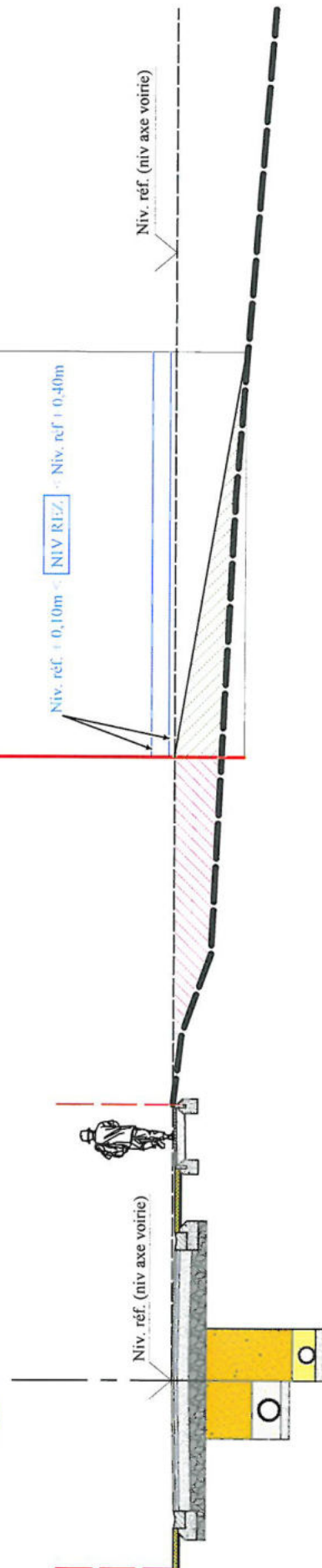
Niveau de l'axe de la voirie

Zone de remblais obligatoire

Zone de remblais possible



Les valeurs de la hauteur sous corniche et des pentes de toiture sont précisées dans les prescriptions du lotissement



Domaine public		Domaine privé	
	Zone de recul variable (voir plan de division)	zone de bâtisse de profondeur variable (voir plan de division)	Zone de cour et jardin