

7.

références cadastrales

SECTION A

N° 602 R2, 602 V2,
602 W2 et 602 Z2

Echelle du plan

date

Le 29 avril 2016

Modifications

Le 16 mars 2017 :
Adaptation du parcellaire
suite à l'enquête publique.
Le 10 août 2017 :
Pour délivrance du permis.

Signatures

Le Rendeur :

L'Auteur de projet :



G. BAUDINET, Gérant

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE :

DONCEEL 2 / LIMONT /

RENDEUR

Société " JODOCY CORPORATION "

représentée par Monsieur Ludo THEUNIS, Gérant

Thonissenlaan, 5 bte 301

3500 HASSELT

CHANTIER

RUE DE LIEGE



OBJET DU PLAN

DEMANDE EN PERMIS D'URBANISATION

CAHIER DES PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES

rue de Visé 43
4607 Dalhem
Tél. 04 379 45 55



Bureau d'études
MARECHAL & BAUDINET SPRL
Géomètres-Experts

INTRODUCTION

Réglementations diverses

Le plan et le rapport relatifs aux options d'aménagement, le plan et le rapport relatifs aux options architecturales d'ensemble et le présent cahier des prescriptions urbanistiques se complètent mutuellement. Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet un lot du présent permis d'urbanisation devront mentionner l'existence des trois documents repris ci-dessus et en imposer le respect aux nouveaux ayants-droit.

Le respect des conditions données ci-après ne dispense pas les acquéreurs et les ayants-droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur de par le Code civil, règlement communal, etc...

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les documents dont question ci-dessus, il sera fait usage des règles prévues dans la législation urbanistique en vigueur.

C'est le cas notamment pour les demandes de **PERMIS D'URBANISME**.

Le refus du permis d'urbanisme ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

Démarche conceptuelle

Ce permis d'urbanisation s'inscrit dans une démarche volontariste de développement durable. L'autorité communale et régionale désire sensibiliser les futurs occupants des lieux à la nécessité de prendre en compte cet aspect des choses.

Les divers actes de construction à réaliser sur le site devront s'inscrire dans cette philosophie, au travers de recherches architecturales et techniques visant notamment les économies d'énergie et le respect de l'environnement.

L'orientation des parcelles doit inciter à l'utilisation de l'énergie solaire, que ce soit de manière passive ou active.

C'est ainsi qu'il est préconisé aux acquéreurs de suivre les recommandations suivantes :

- utiliser des matières issues de la biomasse pour le chauffage et/ou la production d'eau chaude,
- user d'énergies non (ou moins) polluantes et d'énergies douces dans le cadre de la production d'eau chaude, voire du chauffage des habitations (solaire, pompe à chaleur, etc),
- user d'un niveau d'isolation équivalant ou inférieur au niveau K en vigueur, par le choix des matériaux de construction, d'isolation, la suppression de ponts thermiques, le double ou triple vitrage performant, la compacité du bâtiment, etc....,
- utiliser les techniques les plus actuelles en matière de régulation, de technique de chauffage et de production d'eau chaude,
- étudier l'exposition des bâtiments pour rendre efficace la technique du solaire passif.

Chaque projet devra donc présenter, au travers d'une note explicative accompagnant le dossier de demande en permis d'urbanisme, la façon dont il rencontre ces objectifs.

Dimensionnement de la parcelle

Le mesurage des parcelles sera effectué par un Géomètre-Expert avant la vente de celle-ci.

PRESCRIPTIONS

Matériaux et élévations dans la zone constructible

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de la couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent article.

Matériaux de parement des élévations

Les matériaux de parement sont :

- Une maçonnerie de briques locales en concordance avec les lotissements voisins ;
- Le bois naturel ou traité dans des tons naturels, à usage de bardage.

Sans pour autant exclure comme matériaux d'accompagnement le petit granit, les ardoises naturelles, les éléments métalliques d'accompagnement (garde-corps,...).

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- L'ardoise naturelle ;
- L'ardoise artificielle de teinte gris foncé ou anthracite ;
- Le revêtement asphaltique ou synthétique pour les toitures plates ;
- Les tuiles de teinte gris foncé ou anthracite.

Les toitures végétalisées sont également autorisées pour les volumes à toitures plates. Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition de respecter les dispositions de la législation en vigueur au moment de leur installation.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teintes gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières traditionnelles profilées.

Les souches de cheminées 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.

Volumes mitoyens

Pour les volumes mitoyens (volumes secondaires dans les zones de constructions en ordre semi-continu), la pente de toiture et la tonalité du parement seront définis par le premier permis d'urbanisme délivré qui fixera la norme. L'attention est attirée sur les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques (art. 478 et suivants). Par ailleurs, si la surface mitoyenne de la seconde construction est plus importante que la première, le ou les débordements seront recouverts aux frais du second constructeur, de tout matériau s'harmonisant avec ceux utilisés pour les constructions, avec l'accord écrit du premier constructeur. Tous les raccords (solins, joints de tassement, ...) assurant la jonction entre les constructions seront à charge du second constructeur.

Baies et menuiseries

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles 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 la relation espace privé - espace public).

Des baies franchement horizontales peuvent éventuellement être également autorisées, à la condition que le parti architectural le justifie.

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

Isolation acoustique

Suivant la norme NBN S01-400-1, il est imposé de prévoir une isolation des façades (murs, châssis-vitrages et toiture) des chambres à coucher, égale ou supérieure à 34 dB s'il s'agit d'un local à une seule façade, et égale ou supérieure à 37 dB s'il s'agit d'un local à deux façades.

Modification du relief du sol

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau du terrain naturel, tout étant que celles-ci doivent se raccorder à la nouvelle voirie et à la placette.

Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ayant pour conséquence, de positionner la construction sur une « butte ».

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 50 cm 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 2,00 m minimum des limites latérales.

L'actuel accès à la partie supérieure de la propriété depuis la rue de Liège sera remblayé pour partie dans le cadre des travaux envisagés pour la réalisation de la nouvelle voirie (le talus à rue sera recomposé et le terrain supérieur remis à niveau). Dans les parcelles de terrain à bâtir (indiquées « LOT 2 et LOT 3 » au plan masse), les propriétaires combleront également cet accès encaissé existant.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre la construction d'une piscine à l'air libre ou la réalisation d'une pièce d'eau ou pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'entrée et de garage se situent de plein pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul.

Les plans de demande en permis d'urbanisme indiqueront clairement les niveaux existants et les niveaux remaniés.

Réservoirs

Les réservoirs à combustible seront obligatoirement enfouis et il est rappelé qu'un réservoir d'une capacité supérieure à 3.000 l. nécessite obligatoirement une demande à la commune de DONCEEL.

Citerne d'eaux pluviales

Chaque construction est équipée d'une citerne d'eau de pluie, d'une capacité minimum de 10.000 litres, **avec ajoutage flottant d'un débit maximum de 0,1 l/sec** permettant une temporisation dans la partie supérieure de la citerne d'un volume minimum proportionnel à la surface des toitures suivant le calcul :

3,50 M³ temporisés par 100 M² de surface de toiture (surface au sol).

Dans tous les cas, le volume temporisé sera de minimum 4.000 litres.

Dans le cas où les eaux de la citerne ne peuvent s'évacuer par gravité, une pompe de refoulement sera placée avec un débit autorisé maximum de 0,10 l/sec.

L'installation de distribution d'eau prévoit la valorisation de ces eaux pluviales (pour l'arrosage et le nettoyage extérieurs voir aussi pour l'alimentation des W.C., des machines à laver,.....)

Système d'évacuation des eaux

Suivant le P.A.S.H. en vigueur, le présent projet est situé en régime d'assainissement collectif. Le terrain à urbaniser sera équipé de nouvelles canalisations pour la récolte des eaux usées et pluviales (égout séparatif).

L'évacuation des eaux de chaque maison sera organisé de manière séparative, suivant un réseau d'eaux usées (W.C., urinoirs, eaux de cuisine, lessives, etc...) et d'eaux pluviales (eaux de ruissellement et de toitures).

Deux chambres de visite seront réalisées en bordure du domaine public (sur le domaine privé), elles récolteront respectivement les eaux usées et pluviales de la maison et seront connectées aux deux raccordements particuliers (séparatifs) en attente.

Ces chambres de visite, accessibles en tout temps et de dimensions adaptées à leur profondeur, seront munies d'un siphon disconnecteur de Ø160mm avec regards, suivi par le réseau d'égouttage séparatif.

Eaux usées :

Les eaux usées tant eaux de W.C., urinoirs, etc... que les eaux de cuisine, lessives, etc... seront dirigées vers le raccordement particulier en attente à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle voirie et de la placette, sans installation d'une épuration individuelle.

Eaux claires :

Les eaux de ruissellement et de toitures seront également évacuées via le second raccordement particulier en attente.

Remarques importantes :

Pour le raccordement à l'égout, l'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que si les raccordements particuliers se situent plus haut que la sortie des eaux usées et claires (provenant de l'habitation), et qu'il n'y a donc pas la possibilité de se raccorder "gravitairement", un système de pompage sera placé.

Antenne parabolique

L'installation d'une antenne de radio-télévision ou antenne parabolique est autorisée à condition de respecter les dispositions de la législation en vigueur.

Clôtures et plantations

a) Clôtures

Les clôtures seront conformes aux prescrits de la **circulaire ministérielle du 14 novembre 2008**. C'est ainsi que, dans le cadre du présent lotissement, elles seront obligatoirement constituées par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. **Le choix des essences régionales est limité aux espèces reprises dans la liste reprise en annexe**. La clôture sera érigée dans un délai de douze mois après l'achèvement du gros œuvre.

a. 1.) clôture à front de voirie

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

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1,00 m., ni supérieure à 1,40 m.

Elle respectera les prescrits du Code civil à savoir : elle sera plantée 50 cm. en retrait de la limite à rue.

Dans la haie, aux fins de contenir les animaux domestiques, pourra être incorporée une clôture, non visible, constituée de piquets et treillis plastifiés de couleur verte, à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20 m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Tout autre type de clôture n'est pas autorisé.

a. 2.) clôture latérale entre parcelles loties

Pour cette clôture latérale, il y a lieu de distinguer :

- la partie "jardin d'intimité",
- la partie "jardin arrière".

- **le jardin d'intimité** s'étend de la façade avant jusque 5,00 m. de la façade arrière; les vues depuis les baies des constructions voisines ou depuis les terrasses arrières voisines nécessitent un minimum d'intimité; sur cet espace, il est imposé une haie mitoyenne d'une hauteur maximale de 2,00 m. plantée sur plusieurs rangs, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant.

- **le jardin arrière** au-delà de 5,00 m. de la façade arrière : les plantations doivent privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie; dans cette zone, les essences indigènes se déclinent tant en haie libre que taillée.

En ce qui concerne les essences de plantations, elles répondront à la liste des essences régionales autorisées reprises ci-dessus.

Une clôture en treillis plastifié ne doit servir qu'à entraver le passage d'animaux. Elle ne pourra dès lors être placée qu'en accompagnement de la haie et ne pourra dépasser la hauteur de celle-ci à maturité.

De l'accord des deux propriétaires riverains, la clôture latérale n'est pas obligatoire.

a. 3.) clôture en fond de parcelle entre parcelles loties

Elles répondront aux conditions des "jardins arrières" reprises ci-dessus.

b) Plantations

Sur chaque lot, il est imposé de disposer, par 500 M² d'au moins 2 arbres dont un à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les douze mois qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction.

Ces plantations seront réalisées exclusivement avec des feuillus indigènes adaptés à la situation (fichier écologique des essences). Les résineux sont proscrits et un des deux arbres visés ci-dessus sera constitué par un fruitier.

Les genévriers sont interdits de manière générale, en raison de la rouille grillagée qu'ils peuvent véhiculer.

Charges imposées au titulaire du permis d'urbanisation

1° Vente des lots

Suivant la législation en vigueur, aucun lot ne peut être vendu ou pris en option avant que le titulaire du permis n'ait, soit exécuté les travaux ou charges imposés, soit fourni les garanties nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le Collège communal. Une copie de celui-ci est fournie aux acquéreurs lors de la vente de chaque parcelle.

2° Permis d'urbanisme des constructions

Toujours suivant la législation en vigueur, si le lotisseur opte pour les garanties financières, aucune demande de permis d'urbanisme ne peut être délivrée avant la réception provisoire des travaux.

Dispositions importantes

1° Entretien des parcelles du permis d'urbanisation

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

2° Dispositions

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.

3° Raccordements

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

Personnes à mobilité réduite

Sont d'application les dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouvertes au public ou à usage

collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 415 du C.W.A.T.U.P.E., AGW du 25.02.99, article 1er).

Enseignes et publicité

Toute enseigne publicitaire, quelle qu'elle soit est proscrite.

Toutefois, est autorisée la publicité relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement.

Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés (dans le cas d'une profession libérale par exemple).

X X X X X X X X X X X X

ANNEXE 2

Adéquation des espèces aux régions naturelles et types d'utilisation conseillés pour la plantation
de haies et alignements d'arbres

Nom français	Région naturelle							Utilisation conseillée		
	Région limoneuse	Condroz	Famenne	Basse Ardenne	Moyenne Ardenne	Haute Ardenne	Lorraine belge	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée
Aubépine à 1 style	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aubépine à 2 styles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aulne glutineux	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bouleau pubescent	.	X	X	X	X	X	X	.	.	X
Bouleau verruqueux	X	X	X	X	X	X	X	.	.	X
Bourdaine	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Cerisier à grappes	.	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Charme	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
Châtaignier	X	X	X	.	.	.	X	.	X	X
Chêne pédonculé	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X
Chêne sessile	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
Cognassier	X	X	X	X	.	.	X	X	X	X
Cornouiller mâle	.	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Cornouiller sanguin	X	X	X	X	.	.	X	X	X	X
Eglantier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Erable champêtre	X	X	X	X	.	.	X	X	X	X
Erable plane	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Erable sycomore	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Framboisier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Fusain d'Europe	X	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Genêt à balais	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Griottier	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X
Groseillier à maquereaux	X	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Groseillier noir	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
Groseillier rouge	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
Hêtre commun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Houx	X	X	X	X	X	.	.	X	X	X
Lierre commun	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Merisier	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X
Néflier	X	X	X	X	.	.	.	X	X	X
Nerprun purgatif	.	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Noisetier	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Noyer commun	X	X	X	X	X	.	X	.	.	X*
Orme champêtre	X	X	X	X	.	.	X	.	.	X

Nom français	Région naturelle							Utilisation conseillée		
	Région limonéuse	Condroz	Famenne	Basse Ardenne	Moyenne Ardenne	Haute Ardenne	Lorraine belge	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée
Orme de montagne	.	X	X	X	X	X	X	.	.	X
Peuplier blanc	X	X	X	.	.	.	X	.	.	X
Peuplier grisard	X	X	X	.	.	.	X	.	.	X
Peuplier tremble	X	X	X	X	X	X	X	.	.	X
Poirier commun	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X
Pommier sauvage	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X
Prunellier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ronce bleue	X	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Saule à oreillettes	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Saule à trois étamines	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Saule blanc	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saule cendré	.	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Saule des vanniers	X	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Saule fragile (et hybr.)	X	X	X	X	X	X	X	X	.	X
Saule marsault	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Saule pourpre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sorbier des oiseleurs	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X
Sureau à grappes	.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sureau noir	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tilleul à grandes feuilles	X	X	X	X	.	.	X	.	.	X
Tilleul à petites feuilles	X	X	X	X	X	X	X	.	.	X
Troène commun	.	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Viorne lantane	.	X	X	.	.	.	X	X	X	X
Viorne obier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies, de vergers et d'alignements d'arbres.

Namur, le 20 décembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme,

B. LUTGEN