

3
5

Considérant que la demande de permis implique une modification à la voirie communale : l'ouverture d'une nouvelle voie de communication, l'élargissement du Chemin de Tongres à Heitrich (Chemin n°1).

Vu la nouvelle délibération du Conseil communal statuant sur les questions de voiries en séance du 25/06/2009 ;

Vu l'avis de SWDE du 19/12/2008;

Vu l'avis de la Service Technique Provincial du 20/11/2008 ;

Vu le nouvel avis de Intercommunale d'Incendie du 09/07/2009 ;

Vu l'avis de AIDE du 01/10/2008 ;

Vu l'avis de la Défense du 08/10.2008 ;

Vu l'avis de l'OTAN du 16/12/2008 ;

Considérant que la demande de permis a fait l'objet d'un récépissé ou d'un accusé de réception postal en date du 11/09/2008, soit avant l'entrée en vigueur du décret du 30 avril 2009, soit le 12 juin 2009, la demande de permis peut dès lors poursuivre son instruction selon les dispositions en vigueur avant cette date ;

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 11/09/2008, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 11/09/2008 ;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 17/07/2009 et transmis par envoi postal en date du 22/07/2009 (article 116§5) ;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Vu l'article 27 du C.W.A.T.U.P. ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 24/06/2009;

Considérant que la demande de permis de lotir a été introduite par un auteur de projet agréé en date du 03/08/2005 (Monsieur ██████████, Géomètre) pour l'élaboration ou la révision de plans de lotissement d'une superficie de moins de deux hectares destinés à l'urbanisation ;

Vu les nouveaux plans et le cahier des prescriptions urbanistiques rectifiées en fonction des éléments contenus dans notre précédent avis défavorable émis en date du 25/02/2009.

Vu le nouvel avis émis par l'IILE en date du 09/07/2009 invitant le demandeur à placer, à moins de 100 mètres de chaque habitation, une borne incendie de type BH 80 – en conformité à la norme NBN S21-019-, ayant un débit minimum de 30m³ à l'heure ;

Vu que Madame ██████████, architecte au secteur Liège-Est, a marqué son assentiment sur le nouveau plan proposant huit lots articulés autour de la placette et le long de la voirie d'accès.

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible sous réserve des conditions suivantes :

- aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les travaux concernant la voirie n'auront fait l'objet d'une réception provisoire, l'attestation émise par le Collège communal constituant la preuve que ceux-ci ont été réalisés à l'entière satisfaction de la commune ;
- ces travaux de voirie devront faire l'objet d'une demande de permis d'exécution de travaux techniques conformément au prescrit des articles 307 et suivants du CWATUP.

En outre, l'examen du projet suscite les remarques suivantes :

En conséquence,

J'émet un avis Favorable Conditionnel et propose au Collège de délivrer le permis aux conditions reprises ci-avant.

Conformément à l'article 119 §2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration d'un délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège communal pour autant que le demandeur soit informé de l'envoi simultané de cette décision au Fonctionnaire délégué. Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus en vertu de l'article 117.

12
7

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE
L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108 le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;*
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;*
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;*
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;*

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Christian LACROIX
Géomètre-Expert Immobilier
Rue de Lenny, 88
5360 - NATOYE

☎ (083)21.10.71
GSM (0495)80.61.35
TVA: 558.392.475
Compte n° 082-1908180-20

DE LOTIR
PERMIS ~~DE LOTIR~~ ACCORDÉ
PAR LE COLLÈGE ÉCHEVINAL
EN SÉANCE DU 24/08/09
PAR LE COLLÈGE :
Le Secrétaire, Le Bourgmestre,

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
24 JUIN 2009
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
DGO4

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

11 juin 2009

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE BASSENGE

2^{ème} Division (ROCLENGE SUR/GEER)

SECTION A N° 350a-352-353-354a

Article 1 : Destination

Chaque parcelle est destinée à la construction d'une et une seule habitation par lot et le regroupement de plusieurs parcelles est interdit.

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes, non bruyants, non insalubres et/ou non dangereux (à justifier par la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement) sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la surface habitable, après approbation préalable d'une modification du permis de lotir.

Par caractère résidentiel du lotissement, on entend que :

- (1) le trottoir sera intégré dans la route et que les piétons jouiront de la priorité par rapport aux véhicules, même s'ils ne peuvent pas empêcher un véhicule de passer. Les jeux d'enfants seront permis sur la voie publique.
- (2) l'entrée du lotissement devra être reconnu comme tel de par son aménagement, il devra présenter une différence de niveau par rapport à la voirie normale de circulation sans toutefois gêner outre mesure l'accès ou la sortie de véhicules.
- (3) des aménagements techniques ou des dispositifs spéciaux seront aménagés à l'intérieure de la rue du lotissement, tels que dénivellations, dos d'âne, bacs à fleur, buisson,... Le but de ses dispositifs implanté sur la partie de la zone résidentielle destinée à la circulation est d'interrompre les lignes droites et de diminuer la vitesse des véhicules.

3

- (4) l'éclairage public devra être tel que les aménagements et dispositifs prévus soient suffisamment visible de nuit; outre cet éclairage, il peut être opportun d'améliorer la visibilité de ces aménagements et dispositifs par l'emploi de matériaux clairs ou éventuellement de produits réfléchissants.

- (5) le stationnement est interdit sauf aux emplacements délimités par des marques routières ou un revêtement de couleur différentes et sur lequel est reproduit la lettre "P" ou aux endroits où un signal routier l'autorise; en outre, les véhicules à l'arrêt ou en stationnement peuvent être rangées à droite ou à gauche par rapport au sens de marche.

L'ensemble sera conforme aux règlements de l'IBSR et aux A.R. de circulation en zone résidentielle.

Article 2 : Aspect général

La construction sera de type unifamilial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant.

Article 3 : Relief du sol

L'immeuble épousera le niveau existant du terrain et se fera en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, de manière à supprimer tout remblai. Le rez de chaussée ne pourra jamais être implanté à une hauteur dépassant de plus de vingt centimètres le niveau du terrain existant à front de l'accès.

Pour tous les lots, les espaces de vie seront au niveau du terrain naturel et ainsi, les constructions en ½ (demi) niveau seront recommandés.

Ne seront admises que des surcharges ponctuelles du terrain naturel, de maximum 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 mètres minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

Article 4 : Gabarit

Chaque groupe d'habitation sera érigé de manière à créer un ensemble homogène (une seule habitation). Le premier bâtisseur fixera la norme.

Pour les lots, il y aura obligation de construire à front de bâtisse et pour les lots 1, 2, 7 et 8, il y aura obligation de construire en mitoyenneté par le volume principal. Pour les lots 4 et 5, il y aura obligation de construire en mitoyenneté par le volume principal ou par le volume secondaire. Pour les lots 6 et 7, il n'y a pas d'obligation de construire en mitoyenneté.

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté dans la zone aedificandi reprise au plan. La profondeur maximale des volumes principaux sera de 10,00 m pour tous les lots.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux dont un particulièrement engagé dans le volume de la toiture et au maximum à deux niveaux francs avec une partie éventuellement habitable dans les combles, c'est à dire une hauteur sous corniche comprise entre 4,20m et 6,20 m; mesures prises au niveau "0" seuil de porte d'entrée.

EF
CB

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

Le lot 4 n'est pas autorisé à avoir de cave sauf s'il met en place un système d'évacuation via pompe de refoulement permettant le raccordement des diverses eaux à l'égout.

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le font bâtisse n'est pas obligatoire et un recul de max. 2,00 m sera toléré par rapport à l'alignement sauf pour les lots 1 et 8.

Le gabarit des volumes secondaires pourra être en toiture à versant (1 ou 2 versants) ou en toiture plate, de manière à créer un ensemble homogène avec le volume principal. Le premier bâtisseur fixera la norme en cas de mitoyenneté.

Le niveau des gouttières ou des couvre-murs des éventuels volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins vingt pourcent sans jamais être inférieur à 2,50 m.

Les vérandas à l'arrière des bâtiments sont autorisées.

L'ensemble des baies sera globalement caractérisé par une dominante verticale et/ou horizontale 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 de la relation espace privé - espace public).

Article 5 : Implantation

L'implantation des immeubles se fera sur base du plan d'ambiance proposé par l'Auteur de projet.

Le volume principal ainsi que le volume secondaire seront érigés dans la zone de construction reprise au plan. Les façades des volumes annexes auront un recul minimal de deux mètres par rapport aux limites de la parcelle

Pour les lots 1 et 2 et les lots 7 et 8, les immeubles du volume principal formeront, par groupe de lots, un ensemble homogène, c'est à dire qu'ils seront construits unis par groupe de deux, en mitoyenneté obligatoire et de matériau de ton identique, le premier bâtisseur fixant la norme.

Pour les lots 4 et 5, les volumes secondaires éventuels formeront également un ensemble homogène, en mitoyenneté obligatoire et de matériaux de ton identique. Le premier bâtisseur fixant la norme. Si l'un des propriétaires construits l'un des volumes secondaires, l'autre devra également l'ériger.

Les éventuels volumes secondaires seront réalisés dans un délai de six mois après mise sous toit du volume principal; ils ne comporteront qu'un seul niveau, respecteront le rapport façade/pignon du volume principal et seront construits en matériaux identiques à ceux du volume principal.

L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vue droite et oblique (Art. 438 - 675 et suivants). Toutes les façades seront toujours traitées dans le même caractère architectural.

L'attention est attirée sur les critères acoustiques applicables en matière de mitoyenneté (voir la NBN S-400-1).

Article 6 : Matériaux

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront avec celles des volumes voisins existants.

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements de murs extérieurs (les seuils des baies en pierre de taille ne sont pas considérés comme faisant partie des 2 matériaux différents repris ci-dessus). Ceux-ci seront réalisés :

- soit le grès, le calcaire ou la pierre bleue;
- soit la brique de ton rouge-brun non nuancée d'une hauteur de cinq à dix centimètres hors joints;
- soit la brique de béton hydrofugé de ton rouge-brun, et dont la hauteur est comprise entre cinq et dix centimètres, joints non compris;
- soit un enduit de ton rouge-brun
- soit une brique d'une hauteur de cinq à dix centimètres, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton rouge-brun.

Les tons jaunes, roses ou beiges ne sont pas admis.

L'ardoise, le zinc de ton gris foncé et le bardage en bois de ton naturel en parement de mur est autorisé pour une partie des parements, pour autant que qu'il soit intégré à la composition globale du volume et qu'il reste un élément accessoire de la composition. *(Le bardage en bois peut être prédominant si le parti architectural le justifie)*

Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera réalisé dans un délai maximal de deux ans à partir de la délivrance du permis, et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume (ou d'un ensemble de volumes) s'harmoniseront avec celles des bâtiments contigus.

La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront à assises horizontales. Le rejointoiement ne peut être réalisé en relief, il ne contrastera pas avec la maçonnerie.

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité. Ces menuiseries seront :

- soit de ton blanc,
- soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade;
- soit de la couleur du bois.

Les châssis, portes, fenêtres et volets d'aspect métallisé sont interdits.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. Les pavés de verre seront utilisés de manière ponctuelle et limitée.

Article 7 : Toitures

Les volumes principaux seront recouverts d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de longueur de pente sensiblement égale. Le faite du toit sera parallèle à la rue lorsque les volumes sont mitoyens.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°. Si le volume est mitoyen, la pente des toitures sera parallèle à celle de la toiture voisine.

Les volumes secondaires seront recouverts d'une toiture en pente à un ou deux versants droits de même inclinaison ou d'une toiture plate.

Les toitures plates sont autorisées également pour des petites parties de bâtiment annexes (moins de vingt mètres carrés) servant de liaison.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles ne comprendront aucun débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. La saillie de la gouttière ne pourra dépasser de plus de vingt centimètres le plan de la façade. Les lucarnes de toute nature sont interdites.

Les locaux situés aux étages 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 toiture.

Tous les matériaux employés étant de même tonalité que ceux de la couverture de la toiture.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les capteurs solaires et autres éléments vitrés seront éventuellement admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faîtage. Elles auront la teinte de la toiture.

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée;
- soit la tuile naturelle ou artificielle de ton gris foncé, non brillante.

Les croupes et brisis de toitures sont interdits, ainsi que les toitures à la Mansart.

Sont proscrites les toitures de forme compliquée et à versants inversés.

Article 8 : Garages

Un garage ou un car port susceptible d'abriter, au minimum, une voiture, sera prévu pour chaque habitation. De plus, un espace libre de 5,00 m de long et 2,50 m de large, sera aménagé pour le parcage d'un véhicule dans la zone de recul privée soit parallèlement à la route, soit perpendiculairement (zone latérale) sauf pour les lots 1 et 8.

Lors de l'introduction du permis d'urbanisme, le plan indiquera les emplacements privés de stationnement ou de garages pour voitures qui seront être aménagés par le propriétaire, à ses frais et sur fonds privé. Ces emplacements de parcage des véhicules devront alors figurer dans le projet soumis à autorisation.

Les garages isolés en fond de parcelles et hors de la zone de construction sont interdits.

X Le niveau du garage se situera idéalement plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au plus près du terrain.

L'accès s'effectuera dans le respect maximum du terrain avec une pente maximale de 4 %

Les garages situés en contrebas de la voirie sont proscrits.

Article 9 : Dépendances et annexes non en façade avant

Dans la zone jardin, la construction d'un abri de jardin en bois ou en matériaux identique à ceux des volumes principal ou secondaire, de maximum douze mètres carrés, d'une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres à la corniche et 3,50 mètres au faite (réalisé soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée), ou la construction d'une serre en vitrage plan de maximum douze

mètres carrés peut être admise. Les dépendances et annexes non en façade avant seront jumelées par groupe d'habitation.

Pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol, à 1 mètre minimum des limites parcellaires, sont admis, une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 50 M², à minimum 2,00 m des limites parcellaires.

Article 10 : Aménagement des abords

Dans tous les cas, l'aménagement du devant de porte (espace compris entre le domaine public de la voirie et la façade à rue du bâtiment) se fera dans un esprit de simplicité et de cohérence avec les bâtiments de l'ensemble de l'espace-rue (ceci concerne plus particulièrement les lots 2 à 6). Ces aménagements semi privés devront être du même type (au choix du premier aménageur) afin de renforcer le caractère résidentiel des lieux.

Dans le choix des matériaux de revêtement dans les zones semi privées à rue, la priorité sera donnée à l'utilisation des matériaux perméables. L'utilisation de matériaux imperméables n'est autorisée que sur la largeur nécessaire pour permettre l'accès aux aires de stationnement ou aux garages.

Sous réserve de ces restrictions, les matériaux suivants sont autorisés :

- surface de grenailles ou de gravier,
- pavés en pierre naturelle ou en pierre artificielle (briques, klinkers) dont les teintes se rapprochent de celles des pierres naturelles;
- revêtement de type hydrocarboné;

L'autre partie du devant de porte sera engazonnée et agrémentée de végétation arbustive et/ou florale.

Les clôtures :

- seront obligatoirement constituées par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement et conforme à la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008. La clôture sera réalisée endéans les deux ans à dater du début des travaux de la construction de l'habitation.
- en ce qui concerne les limites latérales ou en fond de parcelle, elles seront établies sur la limite séparative au moyen de haies répondant aux prescriptions ci-avant, dont la hauteur ne dépassera pas 2,00 m, éventuellement doublée d'une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.20 mètres sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.
- l'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies.
- tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas autorisé.

En cas de mévente d'un lot, le propriétaire du lot riverain aura le choix de l'essence de la haie à réaliser.

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

Article 11 : Equipement collectif

Les futurs constructeurs auront à leur charge le coût des raccordements de leur immeuble aux réseaux d'électricité, d'eau et de télédistribution, ...

Le candidat constructeur prendra tous les contacts nécessaires en vue de ces raccordements auprès des compagnies respectives.

Article 12 : Egouttage

7
Une servitude d'égouttage sera réalisée le long de la séparation des lots 5 et 6 en vue de raccorder l'égouttage du lotissement à l'égout public (rue Droit Thier). Des chambres de visites seront installées et devront rester accessible en toutes circonstances.

Par parcelle bâtie, il est recommandé d'installer une citerne à eaux de pluie d'une capacité minimale de trois milles litres, dans le but d'économiser l'eau de distribution.

Par parcelle bâtie, le réseau d'évacuation des eaux des vanes et usées sera réalisé et doté d'un dispositif individuel de traitement des eaux, conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par la dite réglementation et fera l'objet d'une vérification régulière.

Les puits perdus étant un établissement classé (classe 2) comme dangereux, insalubre ou incommode selon le règlement Général pour la Protection du Travail, sont strictement interdits.

Remarque importante : L'attention toute particulière des acquéreurs est attirée sur le fait, que dans le futur, en cas de traitement des eaux usées par le biais d'une station d'épuration à l'aval d'un futur réseau d'égouts publics, la FSTE (fosse septique toutes eaux) devra pouvoir être déconnectée. Elle doit donc dès sa conception être munie d'un by-pass en attente et d'une c.v. extérieure avec siphon disconnecteur située en bordure de l'alignement (NB : cette mesure est difficilement applicable pour les lots 1 et 8).

Article 13 : Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes et les procédés de publicité sont soumis à l'autorisation préalable de la Commune. Les enseignes et procédés de publicité, ainsi que les procédés de leur éclairage seront obligatoirement intégrés dans les projets présentés par les architectes.

Les enseignes peuvent être établies sur la clôture ou sur un support situé sur l'alignement. Elles doivent être apposées dans le plan de l'alignement à une hauteur inférieure à deux mètres. Leur surface sera inférieure à deux mètres carrés.

Les enseignes apposées sur les façades seront réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneau de fond. Les enseignes ne seront pas placées sur les versants de toiture et/ou sur les toitures plates. La hauteur des lettres ou des signes découpés, ne pourra être supérieure à dix centimètres. Les lettres ou signes seront de teintes foncées et non lumineuses.

Article 14 : Délivrance du permis de bâtir

La construction fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme suivant les règlements en vigueur. Les plans et dossier seront établis par un architecte inscrit à l'ordre des Architectes.

Toute demande de permis de bâtir sera accompagnée d'un échantillon et/ou d'une description technique des matériaux visibles à l'extérieur (matériaux d'élévation et de couverture, verrières, capteurs solaires, etc....)

A l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme, la Commune peut, dans un souci de protection esthétique, imposer la plantation d'arbres, haies ou de massifs végétaux autour des bâtiments et des installations dans un délai de 24 mois après l'achèvement des travaux ou dans le délai fixé lors de la délivrance du permis de bâtir en fonction de circonstances particulières.

Si le demandeur n'exécute pas les plantations dans les délais requis, après avertissement, la Commune pourra les réaliser aux frais du demandeur s'ils ne sont pas réalisés par celui-ci dans les six mois suivant la mise en demeure recommandée de la Commune. La Commune peut éventuellement exiger lors de l'octroi d'un

permis d'urbanisme, le versement d'une caution afin de garantir la bonne fin des travaux imposés. La Commune peut subordonner l'octroi d'un permis d'urbanisme à des conditions précises en vue de la constitution d'espaces verts ou des plantations, notamment quant aux essences, aux quantités et aux qualités.

Article 15 : Dispositions générales

Le respect scrupuleux des prescriptions présentes n'implique en aucune façon l'accord de déroger aux règlements en vigueur en ce qui concerne les demandes d'autorisations.

~~Sont~~ interdites, les constructions provisoires, telles que baraques en planches ou en tôles et caravanes, sauf durant la durée normale de mise sous toit de la construction principale.

Tout dépôt, et notamment les dépôts de mitraille et de véhicules usagés sont interdits.

L'abattage de tout arbre à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis, conformément à l'article 41, 3° de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1984.

Article 16 : Antenne parabolique

L'installation d'une antenne de radio-télévision ou antenne parabolique est autorisée aux conditions reprises au C.W.A.T.U.P. et avec discrétion.

Article 17 : Entretien des parcelles du lotissement

Dans la période entre l'acquisition 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 l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

Lot 1:

Densité de logements: $10000 : 881,85 = 11,40$

Coefficient d'occupation au sol: $881,85 : 270 = 3,27$

Rapport plancher sol: $270 : 881,85 = 0,31$

Lot 2:

Densité de logements: $10000 : 1040,24 = 9,61$

Coefficient d'occupation au sol: $1040,24 : 270 = 3,85$

Rapport plancher sol: $270 : 1040,24 = 0,26$

Lot 3:

Densité de logements: $10000 : 1187,83 = 8,42$

Coefficient d'occupation au sol: $1187,83 : 221 = 5,37$

Rapport plancher sol: $221 : 1187,83 = 0,19$

Lot 4

Densité de logements: $10000 : 1285,45 = 7,78$

Coefficient d'occupation au sol: $1285,45 : 300 = 4,28$

Rapport plancher sol: $300 : 1285,45 = 0,23$

Lot 5

Densité de logements: $10000 : 1143,47 = 8,75$

Coefficient d'occupation au sol: $1143,47 : 300 = 3,81$

9

Rapport plancher sol: $300 : 1143,47 = 0,26$

Lot 6:

Densité de logements: $10000 : 1109,07 = 9,02$

Coefficient d'occupation au sol: $1109,07 : 234 = 4,74$

Rapport plancher sol: $234 : 1109,07 = 0,21$

Lot 7:

Densité de logements: $10000 : 1074,84 = 9,30$

Coefficient d'occupation au sol: $1074,84 : 270 = 3,98$

Rapport plancher sol: $270 : 1074,84 = 0,25$

Lot 8:

Densité de logements: $10000 : 831,35 = 12,03$

Coefficient d'occupation au sol: $831,35 : 270 = 3,08$

Rapport plancher sol: $270 : 831,35 = 0,32$

