

# PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

## Situation du bien:

Cadastré Havelange / Div.4 / Méan / Section A / n° 270x2. Plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural.

## Propriétaire:

## INTRODUCTION

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort etc., et de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur et plus particulièrement le règlement communal sur les bâtisses à usage résidentiel.

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les présentes prescriptions ou au plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au « Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du Patrimoine ».

## IDEE GENERALE

### A. DESTINATION GENERALE DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement s'inscrit dans l'expansion générale du village de Méan. Il a une vocation résidentielle, il constitue le complément local du cadre bâti existant, à proximité d'autres lotissements pratiquement entièrement bâtis.

Il a donc une vocation à compléter harmonieusement ce village de caractère. Les réalisations architecturales devront s'inspirer de cet environnement tant par la façon dont elles sont implantées que par leurs gabarits et matériaux.

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées. Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le présent lotissement prévoit 9 constructions sur lha44a48ca. Soit un taux d'occupation d'environ 6.25 constructions par hectare, qui s'inscrit dans la lignée de l'occupation actuelle du centre tout proche.

Les lots 1 à 9, sont destinés à la construction.

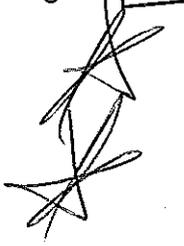
Le lot 10 est réservé exclusivement à la construction d'une cabine électrique.

Le lot 11 est cédé à la commune. Cette parcelle est réservée à la réalisation d'un espace vert.

La surface bâtie des lots réservés à la construction ne pourra excéder 15% de la surface de la parcelle pour les lots 6, 7, 8 ; et 20% de la surface de la parcelle pour les autres lots.

Rôle n° 5  
Page n° 1

6



## B. ZONAGE

Le lotissement comprend 4 zones :

- Zone capable ou aedificandi (en VERT au plan de lotissement)  
Seulé cette zone est à même de recevoir toutes les constructions de l'ensemble.
- Zone de cour ouverte (liseré JAUNE au plan de lotissement)  
Cette zone est réservée entre l'alignement de la voirie et le front de bâtisse choisi lors de la construction, elle doit rester libre de toute construction et prolonger visuellement et effectivement « l'espace rue » dans l'esprit du village, elle sera pour chaque lot conforme au plan de lotissement quant à sa nature et à son emplacement.
- Zone de cour et jardin (CJ au plan de lotissement) Cette zone est la partie privative réservée à l'aménagement en jardin et espaces verts.
- Zone à céder à la Commune de Havelange: voirie et espace vert. (Lot 11)

## C. REGLES PARTICULIERES

Les constructions devront être réalisées dans des volumes compacts et aussi simples que possible.

Lorsqu'elles seront constituées de plusieurs volumes, leurs assises seront rectangulaires ou bi rectangulaires, éventuellement chevauchées. Le volume principal devra toujours être perçu comme essentiel.

Sont interdits :

- les saillies sur le volume principal (certains *rentrants* sont autorisés si le volume principal reste matérialisé) ;
- le débordement des toits sur les façades et pignons ;
- les corniches ;
- les lucarnes ;
- les 'coyaux' et brisis de toiture.



Rôle n° 5

Page n° 2

*[Handwritten signatures and marks]*

## 1) VOLUME PRINCIPAL

### A. IMPLANTATION

Les niveaux respecteront la topographie du terrain, le niveau du rez-de-chaussée se situera entre 20 et 40 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux. (Mesure moyenne des niveaux à l'extrémité de la façade à rue des lots concernés)

Les constructions seront implantées dans la zone de bâtisse, suivant les cas soit :

- Sur l'alignement de référence repris au plan ;
- En suivant les points d'accroché pour les parcelles concernées ;

Et ce par le volume principal ou la plus grande façade du volume secondaire. (2/3 VOLUME PRINCIPAL)

Pour les lots 2 et 3, le recours à la mitoyenneté est acquis de plein droit. Toutefois, si un dégagement latéral est prévu aux plans, il devra être compris entre ~~3,50m~~ <sup>de</sup> et 4,50 m, distance prise en parallèle à la limite latérale de référence.

Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone, contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne.

Les directions du faîtage respecteront celles définies dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal. Deux tiers de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse.

Pour les lots 1 à 4 où une zone de construction pour volume secondaire est prévue au plan, le sens du faîtage qui y est défini est obligatoire.

### B. GABARITS

La surface du bâtie ne pourra être inférieure à 80m<sup>2</sup>

Le rapport longueur/largeur du volume principal sera compris entre 1,5 et 1,9.

La hauteur sous gouttière sera comprise entre 4,20 et 5,20m\* par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

La hauteur sous gouttière du volume principal comprendra au minimum 2 niveaux dont un pourra être engagé dans le volume de la toiture. En façade, 2 niveaux de baies seront affichés.

La largeur de la façade à rue sera de 7,00m minimum.

a) Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants de même inclinaison, se rejoignant au faîtage.

b) La pente des versants sera comprise entre 35° et 40°, aucune rupture de pente dans un même versant ne sera admise.

c) Les toitures plates sont interdites, à l'exception des articulations entres volumes.

d) Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage, elles seront de même ton ou du même matériau que celui de la couverture de la toiture ou des parements du bâtiment.

Rôle n°

Page n°



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## C. MATERIAUX

### 1. Matériaux de maçonnerie

Tous les parements extérieurs seront traités de façon homogène et réalisés avec un même matériau ou deux maximum.

Le semis d'un matériau dans un autre est interdit.

#### Matériaux de parement permis :

- moellons de pierre calcaire maçonnés, disposés par assises horizontales ;
- briques de campagne de ton rouge-brun foncé non nuancé ;

### 2. Matériaux de couverture des toitures

Sont admis :

- l'ardoise naturelle
- l'ardoise artificielle de teinte gris foncé
- la tuile de teinte gris foncé, teintée dans la masse, à l'exclusion de toute autre teinte

### 3. Matériaux utilisés pour les gouttières et tuyaux de descente

Le zinc gris foncé ou le cuivre patiné.

### 4. Matériaux utilisés pour les baies

- Les châssis des baies seront en bois, en métal ou en P.V.C. Toute peinture sera uni tonale. Les attaches et dispositifs de fermeture devront être discrets. La pose de fer forgé ne sera admise que s'il s'agit de formes simples.
- Sont interdits : les éléments d'apparence métallisée ou brillante.

### 5. Verrières

Sont strictement interdits tout matériau brillant ou vernissé à l'exception des verrières, des panneaux solaires et des dispositifs d'éclairage des locaux sous toiture située dans le plan des versants.

## 2) VOLUMES SECONDAIRES

Les volumes secondaires devront être réalisés dans des volumes compacts et aussi simples que possible.

Leurs assises seront rectangulaires ou bi rectangulaire, éventuellement chevauchées. (Le volume principal devra toujours être perçu comme essentiel.)

La surface maximale des volumes secondaires ne sera pas supérieure à la moitié du volume principal.

Les annexes accolées au bâtiment principal selon le mode des appentis ne pourront recevoir qu'une toiture à un versant de même type que celui du bâtiment principal.

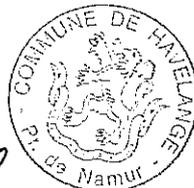
Les volumes secondaires auront leur niveau de gouttière inférieur à celui des gouttières du volume principal.

Certains petits éléments de jonction ou d'articulation entre volumes principal et secondaires pourront être traités sous forme de volume plus bas, à toiture horizontale.

Les garages seront construits dans les mêmes matériaux que le volume principal. Ils seront situés de plein pied avec le terrain naturel. La superficie minimale de chaque garage sera de 15m<sup>2</sup>

## A. MATERIAUX

Toutes les directives relatives au volume principal sont de stricte application pour toutes les annexes, excepté pour les abris de jardins, serres, etc....



Rôle n° 6  
Page n° 2

### 3) VOLUMES SECONDAIRES

#### A. COURS OUVERTES

Traitement conforme au plan de lotissement c'est-à-dire couverture depuis le filet d'eau de la voirie jusqu'à la façade à rue du bâtiment recouverte de pavé béton de teinte « grise ». Aucune construction d'aucune sorte ne pourra être implantée dans l'espace réservé à la cour ouverte.

#### B. MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Le relief existant sera maintenu

#### C. COURS ET JARDINS

Aucune construction n'est autorisée dans cette zone, à l'exception des annexes type abris de jardins ou serres. Ces constructions seront implantées à une distance minimum de 3m de la limite de propriété. Toutes les annexes de plus de 6m<sup>2</sup> seront réalisées en matériaux d'aspect similaire à la construction principale.

### 4) CLOTURES ET PLANTATIONS

#### A. CLOTURES

Sont seules autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures constituées de piquets et treillis de teinte gris foncé ou vert foncé, celles situées à front de voirie ne dépasseront pas 1,60m de hauteur.
- les clôtures réalisées à l'aide de haies exclusivement régionales (aubépines, hêtres, charmes, etc,... (voir liste d'essences régionales en annexe).

#### B. PLANTATIONS

- la haie existante sera conservée au maximum
- les haies ceinturant la zone de cour ouverte et se raccordant à l'alignement sont obligatoires
- obligation de planter au minimum 3 arbres à haute tige d'essence régionale par parcelle.

### 5) HYGIENE

Les locaux habitables auront une hauteur minimum sous plafond de 2.40m

Chaque habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie de 5000 litres minimum. Cette citerne sera enfouie. Les eaux de ruissellement des toits seront, dans une large mesure, versées dans cette citerne, le surplus étant évacué via le collecteur posé lors de l'aménagement de la voirie du lotissement. Entre la citerne à eau de pluie et le collecteur seront posés des systèmes « drains de dispersion », uniquement si l'étude de perméabilité commandée par le lotisseur y est favorable.

### 6) ESOUTTA6E

Une unité d'épuration individuelle répondant aux normes en vigueur sera prévue par parcelle. Si l'étude hydrogéologique le permet, les eaux épurées seront évacuées via un drain de dispersion. Dans le cas contraire, les eaux épurées seront évacuées via le collecteur posé lors de l'aménagement de la voirie du lotissement. Un raccordement d'attente est prévu sur chaque lot.

### 7) DIVERS

Les dépôts de matériaux ferrailles, véhicules usagés, etc. ... sont interdits.

Il en est de même pour les baraquements, hangars, chalets mobiles, caravanes, panneaux publicitaires. Les panneaux solaires (capteurs et structures) thermiques et photovoltaïques présenteront une tonalité similaire à celle de la toiture

Rôle n°   
Page n°



La surface des panneaux publicitaires ne pourra excéder 8dm<sup>2</sup> par façade. Leur pose est soumise à l'autorisation du Collège Communal de la Commune.

Les panneaux publicitaires sont interdits sur les toitures et en tout endroit où ils déformeraient le volume de la construction.

Rochefort, le .... / .... /2011

Rôle n°   
Page n°





Commune de  
HAVELANGE

**ANNEXE 31 - FORMULAIRE B**

**DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR**

Séance du Collège communal du 28 mars 2012

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale ;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1<sup>er</sup> du Code du droit de l'environnement ;

✓ a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Méan cadastré section A 270 X2 et ayant pour objet la création d'un lotissement de 10 lots dont 9 destinés à la construction ;

Vu que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 30/08/2010 et a fait l'objet d'un accusé de réception daté du 01/12/2010 libellé comme suit :

*« Vu le Code de l'environnement et spécialement les articles D66 et D68 relatifs aux incidences des projets sur l'environnement ;*

*Attendu que le projet consiste en l'élaboration d'un lotissement de 10 lots dont 9 sont dévolus à la construction de maisons unifamiliales;*

*Vu que ce projet est compatible, en terme d'affectation, à la zone du plan de secteur (Zone d'habitat à caractère rural), avec l'environnement bâti existant ainsi qu'au regard du Schéma de structure communal (zone d'habitat villageois);*

*Vu les plans et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement fournis;*

*Vu la situation du projet en zone d'assainissement autonome ;*

*Considérant que le traitement des eaux résiduaires sera assuré via des unités d'épuration agréées;*

*Vu qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000L, par habitation, sera imposée avec trop plein vers fossé, drain ou puis perdu ;*

*Attendu que le choix des matériaux et de leur tonalité est en accord avec les matériaux régionaux et plus spécialement avec l'environnement bâti typique proche ;*

*Considérant que la clôture partielle des parcelles via une haie composée d'espèces indigènes sera imposée ;*

*Considérant que l'impact du projet sur l'environnement naturel reste limité et présente un cumul restreint avec les activités voisines ;*

*Considérant l'absence d'un risque technologique majeur ;*

*Considérant que des charges seront imposées quant à l'intégration du projet dans le paysage ;*

*Considérant la qualité biologique moyenne du lieu ;*

Rôle n° 3

Page n° 1

*[Handwritten signatures and initials]*

*Le projet présente dès lors les précautions minimums nécessaires pour limiter son impact sur l'environnement, la santé ainsi que sur le cadre bâti et ne nécessite pas d'étude d'incidence sur l'environnement ; »*

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Ciney-Dinant-Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Vu que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. CWATUPE) ;

Considérant qu'un règlement communal relatif aux bâtisses à usage résidentiel approuvé par Monsieur le Ministre de la Région Wallonne le 29/04/1991 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1<sup>er</sup> du Code précité ;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture d'une voirie ; que la demande a été soumise à l'avis du Service Technique Provincial ainsi qu'à l'avis de l'administration régionale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré favorablement en date du 30/01/2012 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogation à l'article 330-9° du cwatupe (création d'une voirie) ;

Considérant l'enquête publique organisée du 02/12/2010 au 16/12/2010 au cours de laquelle aucune réclamation n'a été déposée ;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme pour le motif suivant : dérogation à l'article 330-9° du cwatupe (création d'une voirie) ;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège en sa séance du 11/02/2011 au Fonctionnaire délégué ; qu'une telle proposition est requise qu'elle est libellé et motivée comme suit :

*Attendu que la demande de permis de lotir, datée du 23 août 2010, fait suite à la péremption (séance du Collège communal du 28/07/2010) d'un permis de lotir délivré le 17 mai 2005 (réf. com : PL56) ;*

*Considérant qu'un récépissé a été rédigé en date du 30 août 2010 ;*

*Considérant qu'un complément de dossier a été demandé en date du 08 septembre 2010 relatif aux éléments manquants suivants :*

- *qualité du demandeur ;*
- *légende des plans à compléter ;*
- *agrément de l'auteur de projet à fournir ;*
- *devis actualisés quant aux impétrants ;*

*Considérant la motivation du Collège communal présentée dans l'accusé de réception daté du 1er décembre 2010 quant à l'impact maîtrisé du projet sur l'environnement ;*

*Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12 au 16/12/2010 ;*

*Considérant que lors de l'enquête publique, le projet n'a fait l'objet d'aucune remarque ;*

*Vu l'avis favorable conditionné de la CCATM remis en sa séance du 12 octobre 2010 et libellé comme suit :*

*« Demandeur et auteur de projet sont absents.*

*Le projet date d'au- moins 5 ans, le dossier fut périmé. Nouvelle demande avec révision des points non satisfaisants : chemin d'accès, épuration des eaux, adaptation des prescriptions.*

*Une nouvelle enquête publique sera nécessaire.*

*Les 10 lots sont encadrés dans un ensemble d'autres constructions, plus anciennes, avec des caractéristiques très disparates : maisons au centre du terrain, souvent sans étage, en*

Rôle n° 8

Page n° 2

matériaux peu homogènes et peu harmonieux. La proximité visuelle sera évidente. Le nouveau lotissement est desservi par une nouvelle route centrale venant de la grand route (cul de sac en point d'interrogation) ; cette nouvelle infrastructure est en voie de réalisation et est prise en charge par la commune (qui en devient propriétaire). Il serait difficile de retirer le projet et même de le modifier dans son schéma général (route d'accès, disposition des lots). Par contre, au niveau des prescriptions, les éléments suivants pourraient être exigés :

- lors des demandes de permis de construire, la position des surfaces bâties, les alignements, les mitoyennetés seront discutées en vue d'une intégration optimale dans l'environnement déjà bâti ;
- les hauteurs sous gouttière seront abaissées au minimum acceptable ;
- les matériaux de parement seront en briques de teinte rouge brun foncé ou gris moyen, ou en blocs de teinte gris moyen ;
- les problèmes de proximité visuelle seront réduits autant que possible en faisant attention au positionnement des baies, des éventuelles terrasses dans les constructions et en recommandant l'implantation d'écrans végétaux.

Il est également question de prévoir des chemins piétonniers étroits : un le long de la grand route (rue de Spa) vers le centre du village, l'autre depuis l'extrémité Ouest du lotissement vers la rue des Sacrements ou rue des Ecoles.

**Avis favorable à l'unanimité, moyennant les exigences ci-dessus. »**

Vu l'avis favorable conditionné du Corps de sapeurs-pompiers, Centre Régional de Secours Ciney, daté du 28 décembre 2010 et libellé comme suit :

« Nous sommes en présence d'un projet de lotissement contenant 10 lots dont 9 à bâtir.

#### **Avis sur plans.**

Le projet répondra de manière satisfaisante aux normes de protection contre l'incendie lorsque les remarques suivantes auront été respectées et contrôlées par notre service.

#### 1. Implantation et chemins d'accès.

Les véhicules des services d'incendie devront disposer au moins d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement :

- Soit sur la chaussée carrossable de la voie publique.
- Soit sur un accès spécial à partir de la chaussée carrossable et la voie publique, présentant les caractéristiques suivantes :
- Largeur minimale : 4m
- Rayon de braquage minimal : 1 m (courbe intérieure), 15m (courbe extérieure).
- Hauteur minimale : 4m
- Pente maximale 6%
- Capacité portante suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes puissent y circuler et y stationner sans s'enliser même s'ils déforment le terrain.

#### 2. Ressources en eau d'extinction.

Des bornes ou des bouches d'incendie seront raccordées au réseau de distribution d'eau publique par une conduite dont le diamètre intérieur minimal est de 80 mm.

Si le réseau public de distribution n'est pas en mesure de satisfaire à cette condition, il y aura lieu de recourir à d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale sera d'au moins 50 m<sup>3</sup>.

Le nombre et la localisation des bouches ou des bornes d'incendie satisferont aux prescriptions de la circulaire ministérielle du 14 Octobre 1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies.

Dans les zones à forte densité de population, les prises d'eau seront à une distance maximale de 100 mètres les unes des autres. »

Considérant la facture remise par l'AIEC en date du 19/10/2010 quant l'alimentation en eaux du lotissement ;

Page n° 1

3

Considérant que le gestionnaire du réseau électrique a indiqué le montant des travaux nécessaire, en date du 15/10/2009 et que la cabine de transformation nécessaire a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date 09/06/2010 (réf. 42.2010)

Vu la délibération du Conseil communal prise en sa séance du 28/02/2005 et relative à l'approbation du tracé de la nouvelle voirie ;

Considérant que des travaux de voirie sont déjà bien avancés et que le tracé est conforme à la demande initiale ;

Considérant que le Service technique provincial a été réinterrogé par les Services communaux et a confirmé son avis du 16/01/2005 quant aux conditions suivantes :

« Suite à votre demande du 14/10/2004, je vous transmets quelques remarques sur la création d'une nouvelle voirie,

1. sur le profil type, il y aurait lieu déposer les tuyaux sur un Ut de béton maigre d'une épaisseur d'au moins 15 cm. L'enrobage serait également en béton maigre jusqu' 'au moins à la mi-hauteur du tuyau et le remblai de la tranchée, par un pré criblage 0/20 au-dessus du tuyau.
2. Les raccordements se feraient à l'aide des pièces de piquage prévues à cet effet.
3. Il y a lieu de placer les avaloirs nécessaires (pas repris sur le plan)
4. Les empiètements pour réaliser le coffre et fond de coffre sont conformes au RW99 (type I ou II).
5. Vu la configuration des lieux il serait préférable de placer des filets d'eau de part et d'autre de la voirie et de réaliser celle-ci en (toit).
6. La fondation des filets d'eau devrait être réalisée en béton maigre sur une épaisseur de 20 cm.
7. La fondation des trottoirs devrait être de 15 cm de béton maigre su sur au minimum.
8. Le tapis serait réalisé en type 3C pour la sous-couche (5cm) et type lb pour la couche de roulement (5cm).
9. Concernant l'égouttage, il faudrait vérifier la zone dans laquelle on se trouve au niveau du plan P.A.S. H et y adapter éventuellement l'égouttage prévu.
10. Il est nécessaire de demander l'avis des pompiers ainsi que du MET. »

Considérant l'avis favorable conditionné du SPW – Ponts et Chaussées, remis en date du 10/01/2011 et spécialement la condition particulière n°11 précisant la destination de la zone en limite du domaine public ;

Considérant qu'en bordure de voirie est envisagée un cheminement pour usagés faibles ;

Considérant que l'ensemble du projet présente une mixité suffisante en terme de parcellaire, de possibilités de surfaces bâties et d'implantations permettant d'envisager une intégration suffisante dans le bâti environnant ;

Considérant que les travaux de pose d'un collecteur des eaux épurées et pluviales - raccordé au collecteur existant dans la rue des Sacrements - sont réalisés et ont été avalisés par les Services communaux et du STP ;

Considérant que le projet prévoit un plan d'éclairage public qui a été avalisé par les Service communaux, en accord avec le gestionnaire du réseau électrique ;

Considérant que les charges techniques, quant à l'aménagement de la voirie et de ses abords, seront conformement au PV de la réunion du 20/08/2009 ;

Rôle n° 

9
---

  
Page n° 

2
---

**Le Collège communal en sa séance du 16/02/2011 remet un avis favorable conditionné aux points suivants :**

Modifications à apporter dans les prescriptions :

- gabarits :
  - prévoir un rapport façade - pignon de 1,5 à 1,9 ;
  - hauteur sous-gouttière comprise entre 4,20 et 5,20 mètres ;
  - pente de toiture de 35 à 40°.
  - Préciser que « deux niveaux de baies seront affichés en façade »
- matériaux : supprimer la possibilité du bloc de béton et de l'enduit. Préciser « non nuancée » pour la brique.
- volumes secondaires : supprimer « inférieurs en surface et en volume à la moitié du volume principal »
- hygiène : pour les citernes d'eau de pluie, spécifier que 5.000 L est un minimum et supprimer le système de « tampon » à remplacer par « les eaux de pluie seront dirigées vers un puits perdant ou des drains ad hoc, le trop plein pouvant in fine rejoindre le collecteur »
- égouttage : remplacer le texte par « Une unité d'épuration individuelle répondant aux normes en vigueur sera prévue par parcelle. Les eaux épurées seront évacuées via le collecteur posé lors de l'aménagement de la voirie du lotissement. Un raccordement d'attente est prévu sur chaque lot. »
- divers : les panneaux solaires (capteurs et structures) thermiques et photovoltaïques présenteront une tonalité similaire à celle de la toiture.

Aménagement de voirie :

- A la jonction entre la nouvelle voirie et la voirie régionale, prévoir un trottoir traversant ad hoc
- et décide de solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué »

Considérant que la **décision du Fonctionnaire délégué** sur la demande de dérogation transmise par le Collège en date du 04/04/2011 **est défavorable** que sa décision est libellée et motivée comme suit :

Attendu que de l'examen du projet il apparaît que :

La demande de permis de lotir vise à créer, en bordure d'une voirie à créer, neuf lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 9), un lot destiné à l'implantation d'une cabine électrique (lot 10) et un lot à destination d'espace vert (lot 11) ;

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort en zone d'habitat à caractère rural ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de lotir en date du 17 mai 2005 ;

Le Collège communal a constaté la péremption dudit permis en date du 28 juillet 2010 pour le motif que les travaux et charges d'urbanisme exigés lors de la délivrance du permis de lotir n'ont pas été achevés ;

Les lots 1,2 et 10 sont riverains d'une voirie régionale. L'Administration des Routes a émis un avis favorable conditionnel sur le projet en date du 10 janvier 2011 ;

Il a été joint au dossier copie de la facture du 19 octobre 2010 de l'AIEC relative à l'équipement en eau du lotissement ;

Au vu du courrier du 15 octobre 2009 de l'IDEG, il apparaît que l'équipement en électricité du lotissement nécessite la cession d'un emplacement de minimum 6m sur 6m de forme carrée sur le lot 10 en vue de l'implantation d'une cabine électrique ainsi que la réalisation de travaux ;

A l'examen du PASH, le lotissement envisagé se situe en zone d'assainissement autonome. Dans ces conditions le RGA impose l'installation d'un système d'épuration individuelle répondant aux conditions intégrales d'exploitation reprises dans l'AGW du 25 septembre 2008. Pour rappel, ce dernier impose un modèle de station d'épuration individuelle agréé par la Région wallonne et privilégie la dispersion des eaux épurées dans le sol.

Le projet prévoit à l'encontre des recommandations de l'AGW du 25 septembre 2008, le rejet des eaux dans le réseau d'égout déjà posé.

Aucune remarque ou réclamation n'a été adressée au Collège communal dans le cadre de l'enquête publique pour lotissement impliquant la création d'une nouvelle voie de communication.

Rôle n° 10  
Page n° 1

6  
5

Le Collège n'a pas estimé nécessaire de soumettre le dossier de voirie à l'approbation du Conseil communal, dès lors que celui-ci avait marqué son accord sur l'ouverture de ladite voirie dans le cadre de la précédente demande de permis de lotir.

Le Collège communal a en cela dérogé au prescrit de l'article 129 bis du Code wallon qui prévoit que le Conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête publique et dans les soixante jours à dater de la réception de la demande, marque, le cas échéant, son accord sur l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale.

Le projet est à quelques détails près identiques à celui approuvé le 17 mai 2005 à l'encontre de mon avis défavorable du 21 avril 2005.

Les cotes et annotations figurant au plan de lotissement sont illisibles.

Chaque zone de bâtisse est traversée par une, voire deux droites terminées des flèches. Ce symbole ne figure pas dans la légende. S'agit-il d'un sens de faitage obligatoire ? Concerne-t-il le volume principal ou le volume secondaire ?

Le plan de lotissement figure pour les lots 2 et 3 une zone de bâtisse continue. Au vu des cotes reprises au plan et en l'absence de toute précision au cahier des prescriptions urbanistiques, il semble que l'implantation soit autorisée soit sur la limite latérale, soit à 1.90 mètre de celle-ci soit à 4.50 mètres de celle-ci.

Le projet déroge à l'article 3.5 du règlement communal d'urbanisme dès lors qu'il autorise sur les lots de plus de 20 mètres de large une implantation isolée à moins de 4 mètres des limites des parcelles.

Le projet en ne fixant pas de superficie maximum pour les futures constructions, autorise la réalisation de constructions occupant l'entièreté de la zone de bâtisse. De telles constructions ne respectent pas l'article 5.6 du règlement communal d'urbanisme qui précise que la surface bâtie ne peut excéder 20% pour des surfaces parcellaires comprises entre 8 et 15 ares.

Par ailleurs, la superficie maximum occupée par l'ensemble des volumes secondaires ne devrait utilement pas dépasser la superficie de la moitié du volume principal.

La différence entre la hauteur sous gouttière minimum (4.00 mètres) et la hauteur sous gouttière maximum (6.00 mètres) me paraît trop importante que pour garantir une intégration des constructions au sein du lotissement.

Le cahier de prescriptions urbanistiques n'intègre pas la prescription 4.5 du règlement communal d'urbanisme qui précise que dans les pièces d'habitation, les plafonds horizontaux ne pourront se situer à moins de 2.40 m du niveau fini du plancher.

Le projet offre un large choix de matériaux pas toujours adaptés dans un milieu essentiellement constitué d'habitations en briques éventuellement recouvertes d'un badigeon de ton blanc cassé de gris.

Le cahier de prescriptions urbanistiques ne comporte ni prescription relative au lot 10 destiné à l'implantation d'une cabine électrique ni au lot 11 à destination d'espace vert.

**J'émet un avis défavorable sur le projet.**

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;

Considérant que les services ou commission visés ci-après ont été consultés :

- **CCATM** : avis sollicité en date du 21/09/2010 et transmis en date du 12/10/2010 est favorable ;
- **Pompiers** : avis sollicité en date du 01/12/2010 et transmis en date du 03/01/2011 est favorable conditionnel
- **SPW-Ponts et Chaussées**: avis sollicité en date du 08/12/2010 et transmis en date du 21/01/2011 est favorable conditionnel ;

Vu l'avis favorable du conseil communal remis en sa séance 30/01/2012 ;

Considérant qu'en réponse au Fonctionnaire délégué, des plans modifiés plus claires ont été déposés, ainsi que des prescriptions modifiées, en date du 3 février 2012 ;

Considérant que les implantations des bâtisses en lots 2 et 3 telles que prévues au nouveau plan tendent à être conformes au Règlement communal sur les bâtisses ;

Rôle n°

Page n°

10  
12  
6

6

Considérant que les prescriptions en termes d'implantation pour les lots 2 et 3 devront ainsi être modifiées pour être en totale conformité avec le Règlement communal sur les bâtisses, à savoir, ne pas prévoir de zone latérale inférieure à 4m ;

Considérant qu'une superficie maximum est fixée dans les prescriptions (page 1 point A), conformément à l'article 3.6 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les prescriptions modifiées répondent aux remarques du Fonctionnaire délégué en termes de gabarit du volume secondaire limité, à la 1/2 du volume principal ;

Considérant que la hauteur maximale sous gouttière est ramenée à 5,20m ;

Considérant que la hauteur de 2,40m sous plafond reprise dans le Règlement communal est intégrée dans les prescriptions ;

Considérant que les matériaux de parement sont limités à la pierre et à la brique rouge-brun foncé permettant d'envisager une cohérence dans le bâti futur ;

Considérant que l'évacuation des eaux épurées se fera préférentiellement par drains de dispersion ;

Considérant que, sur base d'un test de perméabilité, si l'utilisation de drains s'avérait impossible, les habitations se raccorderont à un exutoire artificiel existant ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les prescriptions relatives à la cabine électrique afin d'en assurer au mieux l'intégration dans le bâti ;

Considérant que la végétalisation des espaces publics et communs doit être garantie et qu'il y a lieu de prévoir un minimum minimum d'intégration paysagère le plus rapidement possible ;

Considérant l'avis préalable du SPW Route, remis lors d'une visite de terrain et relatif à un projet de cheminement réservé aux usagers lents le long de la N 938, cheminement qui traversera l'accès du lotissement à cette nationale ;

## DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>. Le permis de lotir sollicité par la société IHI représenté par I est octroyé aux conditions suivantes :

- La cabine électrique présentera les matériaux et pentes de toiture tels que prévu dans les prescriptions pour les maisons d'habitation,
- Modifier les prescriptions en termes d'implantation pour les lots 2 et 3 comme ci-dessous (Point 1, Volume principale. A. Implantation. 4<sup>e</sup> §) :

Remplacer :

*« Pour les lots 2 et 3, le recours à la mitoyenneté est acquis de plein droit. Toutefois, si un dégagement latéral est prévu au plan, il devra être compris entre 3,50m de 4,50m, distance prise en parallèle à la limite latérale de référence. »*

Par

*« Pour les lots 2 et 3, le recours à la mitoyenneté est acquis de plein droit. Toutefois, si un dégagement latéral est prévu au plan, il devra être de 4,50m, distance prise en parallèle à la limite latérale de référence. »*

- Réaliser les plantations :
  - o comme prévus au plan, en bordure de la zone de stationnement : plantation d'arbres hautes tiges (diam de 9 à 13 cm à 1m de haut à partir du collet) avec tuteurage ad hoc
  - o le lot 11 sera planté de 5 arbres fruitiers le long de la limite parcellaire est (distance de plantation entre eux de 10 m, type 1/2 tige, variété fruitière RGF, 10 cm de diam minimum à 1 m du collet, tuteurage ad hoc, protection des racines par grillage contre rongeurs, variété : prune bleue, pomme, poire, mirabelle, Reine Claude). Le sol aura gardé ses qualités pédologiques initiales et sera semé, dans les règles de l'art, d'une pelouse à forte résistance au piétinement.

Page n° 11  
Page n° 1

6



**Article 2** La délivrance du permis de lotir est subordonnée aux charges suivantes :

- Réalisation d'une voirie conformément au pv de la réunion du 20/08/2009, avec un trottoir traversant disposé à minimum 6 m du bord de la voirie régionale, d'une largeur d'1,50 m et conforme à la législation en la matière et sur avis du SPW route et des Services communaux ;
- Réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans l'avis de IDEG du 15/10/2009 ;
- Réalisation de l'équipement de la voirie en eau tel que décrit dans la lettre de l'AIEC du 09/03/2004 ;
- Plantations et aménagements divers telles qu'explicitées à l'article 1<sup>er</sup> dans un délai d'un an, à daté de la délivrance du présent permis ;
- Dans le cas de l'impossibilité ou de la non pertinence de la réalisation des charges avant la vente des lots, dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements et charges restantes sur base d'un métré mis à jour et avalisé par les Services communaux et provinciaux ;

**Article 3** Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que la commune n'aura pas constaté par un certificat dont copie sera transmise au Fonctionnaire Délégué, que les travaux mis à charge du lotisseur ont bien été exécutés de manière conforme ou que les garanties nécessaires et suffisantes soient déposées conformément aux exigences du Collège communal ;

**Article 4** Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué, Place Léolopd n°3 à 5000 NAMUR, ainsi qu'à l'administration communale de Havelange une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.

**Article 5** Le lotisseur respectera l'avis du service incendie.

**Article 6** Le lotisseur respectera l'avis du spw-Ponts et Chaussées.

**Article 7** La présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

A HAVELANGE, le 28 mars 2012

PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire communale,



F. MANDERSCHIED

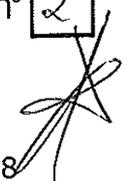


Le Bourgmestre,



M. COLLINGE

Rôle n° 11  
Page n° 2



**POUR EXPÉDITION  
CONFORME**

**DÉLIVRÉE AVANT  
ENREGISTREMENT**