

Vu pour être annexé à notre permis
d'urbanisation n° *de b) xx* *PL 08/67*
en date du *20/11/2019*
Le (la) Directeur(trice) général(e) ff, Le (la) Bourgmestre,



TABLE DES MATIERES

I. DESCRIPTION GENERALE DU BIEN A LOTIR.....	3
1. Situation du bien	3
2. Demandeur.....	3
3. Auteur du projet.....	3
4. Description du lotissement.....	3
5. Description des voiries d'accès.....	3
6. Communications existantes.....	3
II. REGLEMENTATIONS DIVERSES.....	4
1. Généralités	4
2. Charges imposées au lotisseur.....	4
3. Modalités de division	4
4. Mesurage des lots.....	4
III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES	5
1. Destination	5
1.1. Parcelles destinées à l'établissement d'un habitat individuel – lots 1a à 43a	5
1.2. Parcelle destinée à l'établissement d'une cabine électrique – lot 45.....	5
1.3. Parcelles reprises en Zone Agricoles – lots 1b à 43b	5
1.4. Parcelle destinée à la gestion des eaux de ruissellement du champ situé à l'arrière du projet – lot 44.....	6
2. Composition des lots	6
2.1. Zone de construction	6
2.2. Zone de recul	7
2.2.1. La zone de recul des maisons mitoyennes	7
2.2.2. La zone de recul des maisons isolées	7
2.3. Zone de cour et jardin.....	7
2.4. Zone de gestion des eaux de ruissellement du champ.....	7
3. Implantation, dimensions et aspects des constructions.....	8
3.1 Habitations groupées : lots 1a à 10a, 12a à 21a, 23a, 24a, 27a, 28a, 34a à 43a	8
3.1.1 Implantation	8
3.1.2 Volumétrie.....	9
3.1.3 Toitures.....	9
3.1.4 Façades.....	9
3.1.5 Garages et accès	10
3.2 Habitations isolées : lots 11a, 22a, 25a, 26a, 29a à 33a	10
3.2.1 Implantation	10
3.2.2 Volumétrie.....	11
3.2.3 Toitures.....	11
3.2.4 Façades.....	11
3.2.5 Garages et accès	12
4. Matériaux	12
4.1. Parements des élévations.....	12
4.2. Matériaux de couverture des toitures	12
4.3. Menuiserie	12
5. Cabine électrique Tecteo.....	13

6. Plantations, haies et clôtures, talus paysager	13
6.1. Essences autorisées	13
6.2. Plantations	13
6.3. Haies et clôtures	14
6.4. Talus paysagers le long de la rue Célestin Demblon	14
7. Antennes paraboliques	15
8. Panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.....	15
9. Evacuation des eaux	15
10. Entretien des parcelles du lotissement.....	15
11. Publicité	16
12. Intervention du géomètre	16

I. DESCRIPTION GENERALE DU BIEN A LOTIR

1. Situation du bien

- 1.1. Rue et commune : rue Célestin Demblon à Soumagne
1.2. Section cadastrée : 1^{ère} div., section C, n° 3c
1.3. Plan de secteur : Liège
1.4. Zone : Zone d'habitat.

2. Demandeur

- 2.1. Nom: Lotinvest Development sa (anc. Lotinvest sa)
2.2. Adresse(s): rue de la Régence, 58, 1000 Bruxelles

3. Auteur du projet

- 3.1. Nom : Bernard MEURANT, Géomètre Expert
3.2. Adresse : Chemin Dri les Cortis, 11a, 4900 Spa

4. Description du lotissement

- 4.1. Propriétaire : le demandeur est propriétaire des parcelles à lotir
4.2. Superficie à lotir : ± 2,93 Ha
4.3. Nombre de lots et destinations : 88 lots
- 9 lots : Habitat individuel isolé
 - 34 lots : Habitat individuel groupé
 - 1 lot : Cabine électrique
 - 43 lots : Fond de parcelle repris en zone agricole au Plan de Secteur
 - 1 lot : Gestion des eaux de ruissellement du champ
- 4.4. Densité globale : ± 15 log/ha

5. Description des voiries d'accès

- 5.1. Statut légal : voirie communale
5.2. Revêtement : hydrocarboné
5.3. Largeurs carrossables : rue C. Demblon : ± 5.00m
5.4. Largeur totale : rue C. Demblon : 12 à 15.00m
5.5. Plan d'alignement éventuel : néant
5.6. Equipement existant : eau, électricité, télédistribution, téléphonie, éclairage public.

6. Communications existantes

TEC à proximité : Chaussée de Wégimont et rue de l'Égalité.

II. REGLEMENTATIONS DIVERSES

1. Généralités

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matière de technique, d'hygiène, de confort, etc..., ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur s'appliquant à leur bien situé dans le périmètre du lotissement ou à l'installation qu'ils projettent d'y établir.

Pour toutes matières non précisées dans les documents constituant le permis de lotir, il sera fait usage des réglementations en vigueur (Code Civil, réglementation régionale, RCU...). C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS D'URBANISME, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir.

Le refus de l'autorisation de bâtir fondé sur l'inobservation de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation de la vente.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot du présent lotissement doivent mentionner l'existence du présent cahier et en imposer le respect aux nouveaux ayants droit.

2. Charges imposées au lotisseur

La vente du premier lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège Communal concernant les travaux et charges imposées au demandeur en matière d'aménagement.

Cette attestation indiquera clairement que ces travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter ou restants à exécuter.

Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposées au lotisseur n'auront pas été exécutés à l'entière satisfaction de la commune, l'attestation du Collège Communal en faisant foi.

3. Modalités de division

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou réunis tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures sans l'obtention d'un PERMIS D'URBANISATION MODIFICATIF préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège Communal en application de la réglementation régionale. Les limites parcellaires entre les lots mitoyens ou semi-mitoyens peuvent être modifiés pour une demande de permis d'urbanisme regroupant l'ensemble d'un groupe mitoyen.

4. Mesurage des lots

Toutes les cotes et contenances renseignées aux plans constituant le dossier de lotissement sont données à titre indicatif.

Les lots feront chacun l'objet d'un mesurage par l'Auteur de Projet, dont les frais sont à la charge des acquéreurs.

III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

1. Destination

1.1. Parcelles destinées à l'établissement d'un habitat individuel – lots 1a à 43a

Ces parcelles du lotissement sont réservées à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent unifamilial ou bi-familial (2 logements). Deux types d'habitations sont autorisés : habitat isolé (maison 4 façades) ou habitat groupé par bloc de deux maisons mitoyennes (maisons 3 façades).

Les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes non bruyant non insalubre et ou non dangereux sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la surface habitable.

Cette disposition s'inscrivant dans l'un des objectifs du SDER, d'encourager une mixité raisonnée des activités, les débits de boissons, night shop et autres activités manifestement susceptibles de troubler la quiétude des habitants sont exclues.

Les installations de roulottes ou de camping sont interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient. Sont également proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes sauf équipement d'habitabilité pour maison uni familiale.

Les réservoirs à combustibles non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

Il est souhaitable que les logements à construire dans le cadre de ce lotissement soient thermiquement efficaces et inscrit dans la perspective du "développement durable".

Il sera par conséquent possible d'obtenir une dérogation motivée aux prescriptions du présent règlement de lotissement qui feraient obstacle à la prise en compte de la gestion adéquate des énergies, des éléments de développement durable, ou de toute autre innovation jugée utile par le pouvoir Communal.

En matière énergétique, le projet prend en compte les notions de compacité des volumes et d'orientation optimale des constructions afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires, de limitation des déperditions en prévoyant une proportion importante de logements mitoyens et semi-mitoyens.

Les habitations tendent à atteindre les critères permettant de les qualifier d'habitations "basses énergie", nécessitant un apport énergétique réduit.

1.2. Parcelle destinée à l'établissement d'une cabine électrique – lot 45

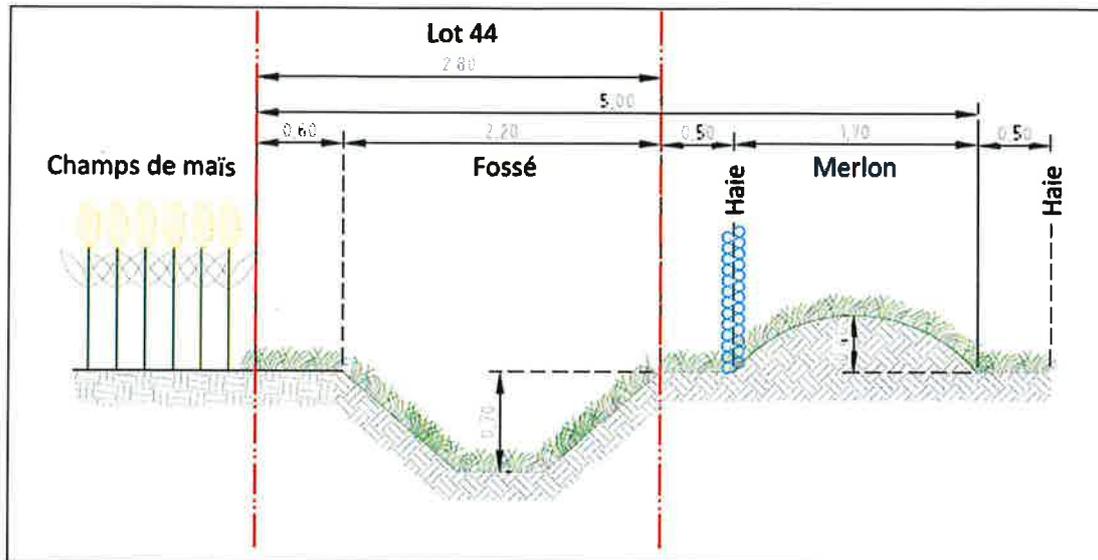
Le lot 45 du lotissement est réservé à l'installation d'un point de transformation TECTEO (cabine électrique).

1.3. Parcelles reprises en Zone Agricoles – lots 1b à 43b

Ces 44 petits lots concernent les fonds des parcelles repris en Zone Agricole au Plan de Secteur. Aucune construction n'y est autorisée.

1.4. Parcelle destinée à la gestion des eaux de ruissellement du champ situé à l'arrière du projet – lot 44

Afin de protéger le lotissement des afflux d'eau de ruissellement et des coulées de boues en provenance du champ à l'arrière des parcelles, un dispositif composé d'une bande enherbée, d'un fossé, d'une haie vive et d'un merlon est prévu.



Extrait du plan Terrier (6.3)

2. Composition des lots

2.1. Zone de construction

Cette zone est destinée à l'implantation et la construction du Volume Principal et des Volumes Secondaires éventuels à l'exclusion de toute autre zone du lotissement.

Au sein de cette zone de construction, le Volume Principal sera implanté librement.

Le faîtage du Volume Principal sera orienté soit parallèlement soit perpendiculairement à la limite avant de la zone de construction.

Le faîtage du Volume Principal sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le faîtage du Volume Secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faîtage du Volume Principal.

Le faîtage des constructions mitoyennes sera parallèle à la limite avant de la zone de construction.

Pour les lots, 11a, 22a, 25a, 26a, 29a, 30a, 31a, 32a, 33a les maisons sont de type 4 façades (isolées). Pour tous les autres lots, la mitoyenneté par le volume principal est obligatoire.

2.2. Zone de recul

Cette zone est destinée à assurer la transition entre l'espace public (voirie et trottoir) et l'habitation.

Généralités :

La profondeur de la zone de recul est déterminée à partir de l'alignement.

Tous les revêtements de sol indurés repris au sein des zones de recul (parkings, chemins, etc.) seront conçus afin de garantir l'infiltration directe des eaux de pluies dans les sols. Ils seront revêtus, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

En dehors des zones de recul, le talus existant sera obligatoirement maintenu.

2.2.1. La zone de recul des maisons mitoyennes

Elles sont destinées à être conçues comme des cours ouvertes. Ces cours ouvertes peuvent être étendues à plusieurs habitations. Ces cours ouvertes communes ont pour vocation de recevoir les places de parkings et les carports utiles à chaque habitation ainsi que d'offrir des espaces pour les activités de jeux ou de rencontre au-devant des habitations. Elles comportent également les cheminements et ouvrages nécessaires aux accès et les ouvrages de soutien des terres justifiés par la destination des lots.

Ces cours ouvertes, seront composées d'éléments indurés mais perméables et de parties engazonnées et plantées. Les cours ouvertes communes à un ou plusieurs groupes de maisons mitoyennes devront être conçues selon une composition d'ensemble afin d'assurer une unité de traitement et de revêtement.

2.2.2. La zone de recul des maisons isolées

Elles peuvent être traitées soit comme cour ouverte soit comme accès direct à la maison. Dans les deux cas, elles comporteront les cheminements et ouvrages nécessaires aux accès, les emplacements de parking, carports ainsi que les ouvrages de soutien des terres justifiés par la destination des lots. Une part prépondérante sera destinée à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essence régionale.

2.3. Zone de cour et jardin

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

Tout acte et travaux en conformité avec la destination de la zone y sont permis, pour autant que les réglementations en vigueur soient respectées.

L'implantation de cheminements (en matériaux drainants), de volumes annexes (abri de jardin, serre, etc.), et d'édicules est autorisée au sein de cette zone dans les conditions édictées au CoDT.

2.4. Zone de gestion des eaux de ruissellement du champ

Lot unique non constructible : lot 44.

Cette zone est destinée à la mise en place et au maintien d'un dispositif de gestion des afflux d'eau de ruissellement et des coulées de boues en provenance du champ à l'arrière des parcelles.

Le dispositif sera entretenu pendant cinq ans à partir de sa mise en place par le Lotisseur. Par la suite, la Commune assurera l'entretien et le maintien du dispositif.

La haie vive, implantée par le lotisseur le long du fossé en fond de parcelle a pour rôle de filtrer et retenir les éventuelles coulées de boues. Elle doit être laissée en port libre afin de favoriser également l'installation et le développement de la biodiversité. En aucun cas, elle ne pourra être taillée à moins de 1.5 mètres de hauteur.

La bande enherbée doit permettre l'entretien du fossé et éventuellement de la haie. Elle doit être entretenue afin de laisser le passage libre. Elle a pour rôle le maintien des terres et de préserver des ruissellements. En outre, elle permet le développement de la biodiversité. La bande enherbée sert de passage pour les services communaux qui assureront l'entretien.

Le fossé constitue une servitude pour l'écoulement des eaux de ruissellement des terres de cultures situées en amont. Le fossé ne peut être obstrué et son gabarit doit être maintenu sur toute sa longueur. Il doit faire l'objet d'un entretien régulier, qui doit se faire avec discernement. Les plans de mesurage renseignent la position du fossé. Aucun déchet, solide, végétal, etc. ne peut y être déversé ou entreposé.

Le merlon a pour rôle d'empêcher les éventuels débordements au sein du lotissement. Aucune intervention ne peut nuire à la stabilité de ce merlon. Il peut être renforcé si besoin par une haie taillée pour autant que le système racinaire ne vienne pas obstruer le fossé.

La responsabilité de chaque propriétaire de parcelle longée par le dispositif sera directement engagée pour tout dommage qu'il causerait à celui-ci.

3. Implantation, dimensions et aspects des constructions

3.1 Habitations groupées : lots 1a à 10a, 12a à 21a, 23a, 24a, 27a, 28a, 34a à 43a

3.1.1 Implantation

Les volumes principaux et secondaires sont implantés dans la zone de construction adéquate, figurée au plan.

Les projets de construction viseront à constituer des ensembles bâtis cohérents et de gérer les terrassements de façon homogène.

Les façades à l'avant et à l'arrière peuvent comporter un ou des décrochements.

Si la réalisation d'un ensemble de 2 habitations mitoyennes fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme séparées, c'est la hauteur de corniche (ou de l'acrotère) du premier bâtiment (selon la date délivrance du permis) qui régira celle des autres constructions. Une variation de hauteur de corniche (ou de l'acrotère) est autorisée entre les constructions et selon les deux sens de déclivité du terrain. La variation autorisée des hauteurs de corniches (ou de l'acrotère) doit suivre le même sens que la déclivité du terrain parallèlement à la voirie.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Toutefois, compte tenu de la pente transversale du terrain naturel, des surcharges ou des déblais du

terrain d'une épaisseur maximale de 0.70m peuvent être admises, 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 1 mètre minimum des limites latérales, les talus de raccordement à celui-ci ayant une inclinaison maximale de 45°, sauf pour les lots non mitoyens dont une demande de permis d'urbanisme conjointe est demandée et dont les raccords de terrain seront étudiés.

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 de la zone de construction.

3.1.2 Volumétrie

Les gabarits indiqués dans les coupes de principes sont d'application (généralement, un gabarit équivalent à deux niveaux francs par rapport au niveau du jardin à l'arrière).

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés. Il sera composé d'un volume principal et, éventuellement, de volumes secondaires.

Les volumes principaux comprendront une toiture à un ou deux versants ou une toiture plate. Pour les ensembles de 2 volumes principaux mitoyens, une seule toiture plate est admise au sein de l'ensemble. Les toitures plates seront privilégiées pour limiter les ombres portées sur les bâtiments situés en face.

Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants ou une toiture plate.

Le niveau des gouttières du volume secondaire sera sensiblement inférieur à celui des gouttières ou acrotères du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 mètres.

3.1.3 Toitures

Les toitures ne comprendront pas de débordements marquants ou d'éléments saillants qui pourraient détruire la volumétrie principale. Elles seront soit à un ou deux versants droits de même inclinaison (l'inclinaison sera comprise entre 35° et 45 °), soit plates.

Les locaux situés aux étages, et qui sont engagés dans la toiture, seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

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

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, soit l'acier peint d'une teinte similaire à la toiture.

3.1.4 Façades

Les façades seront soignées et feront l'objet d'une véritable composition architecturale à laquelle les baies et leurs proportions apporteront leur concours.

L'ensemble des baies sera caractérisé par les proportions du volume principal 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).

Le traitement des baies s'effectuera de manière homogène et harmonieuse.

Des bandeaux vitrés sous corniches seront admis.

Les retours des décrochements éventuels dans les façades avant et arrière sont traités avec le même soin et avec les mêmes matériaux que la façade principale.

3.1.5 Garages et accès

Un garage ou un carport susceptible d'abriter au minimum une voiture, est prévu pour chaque habitation.

Un espace libre est aménagé pour le parcage d'un véhicule, dans la zone de recul entre l'accès au garage et l'alignement.

Le garage est incorporé dans le volume principal ou en volume secondaire et se situera en façade avant uniquement.

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

Pour les habitations mitoyennes, les accès sont également groupés conformément au plan terrier.

L'accès au garage s'effectuera en suivant au mieux la pente du terrain naturel. Une pente de 4% max. par rapport au niveau de la voirie, sur les 5 premiers mètres, et 15% max. au-delà est admise.

3.2 Habitations isolées : lots 11a, 22a, 25a, 26a, 29a à 33a

3.2.1 Implantation

Les volumes principaux et secondaires sont implantés dans les zones de construction figurée au plan. Le rez-de-chaussée, pouvant comprendre le garage, est implanté au front de bâtisse obligatoire, sensiblement au niveau de la voirie, compte tenu des possibilités d'ajustement des niveaux des accès aux garages (voir infra).

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Toutefois, compte tenu de la pente transversale du terrain naturel, des surcharges ou des déblais du terrain d'une épaisseur maximale de 0.70m peuvent être admises, 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 1 mètre minimum des limites latérales, les talus de raccordement à celui-ci ayant une inclinaison maximale de 45° sauf pour les lots non mitoyens dont une demande de permis d'urbanisme conjointe est demandée et dont les raccords de terrain seront étudiés.

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 de la zone de construction.

3.2.2 Volumétrie

Les gabarits indiqués dans les coupes de principes sont d'application (généralement, un gabarit équivalent à deux niveaux francs par rapport au niveau du jardin à l'arrière).

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés. Il sera composé d'un volume principal et, éventuellement, d'un ou de volume(s) secondaire(s) et/ou d'un volume annexe non attenant au maximum.

Les volumes principaux comprendront une toiture à un ou à deux versants droits.

Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Un toit plat pourra être admis pour autant que le volume secondaire soit sensiblement plus petit que le volume principal.

Les volumes secondaires éventuels auront une superficie maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol des volumes principaux.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 mètres.

L'articulation entre volumes principaux et secondaires pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de « légèreté » et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou un muret, des plantations ..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

Une distance maximale de cinq mètres entre le volume principal et le volume secondaire, distinct ou articulé, devra être respectée afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.

3.2.3 Toitures

Les toitures ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles seront à un ou deux versants droits de même inclinaison (l'inclinaison sera comprise entre 35° et 45 °), soit plates pour les volumes autres que le volume principal.

Les locaux situés aux étages, et qui sont engagés dans la toiture, seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

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

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, soit l'acier peint d'une teinte similaire à la toiture.

3.2.4 Façades

Les façades seront soignées et feront l'objet d'une véritable composition architecturale à laquelle les baies et leurs proportions apporteront leur concours.

L'ensemble des baies sera caractérisé par les proportions du volume principal 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).

Le traitement des baies s'effectuera de manière homogène et harmonieuse.

Des bandeaux vitrés sous corniches seront admis.

Les retours des décrochements éventuels dans les façades avant et arrières sont traités avec le même soin et avec les mêmes matériaux que la façade principale.

3.2.5 Garages et accès

Un garage ou un car-port susceptible d'abriter au minimum une voiture, est prévu pour chaque habitation.

Un espace libre est aménagé pour le parcage d'un véhicule, dans la zone de recul entre l'accès au garage et l'alignement.

Le garage est incorporé dans le volume principal ou en volume secondaire et se situera en façade avant uniquement.

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

L'accès au garage s'effectuera en suivant au mieux la pente du terrain naturel.

Une pente de 4% max. par rapport au niveau de la voirie, sur les 5 premiers mètres, et 15% max. au-delà est admise.

4. Matériaux

4.1. Parements des élévations

Trois matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements de murs extérieurs, les menuiseries et vitrages n'étant pas pris en compte. La cohérence des ensembles bâtis sera assurée et les effets de patchwork seront évités.

Les tonalités des matériaux autorisées font référence aux tonalités locales : les teintes grises (du gris clair du calcaire, au gris foncé des ardoises), les teintes rouges à bruns foncés (teintes des briques en terres cuites locales), les teintes claires (blanc cassé à grège), les teintes issues des bois naturels.

4.2. Matériaux de couverture des toitures

- Soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé;
- Soit une tuile de teinte gris foncé (ou brun foncé), non brillante;
- Soit le zinc prépatiné gris moyen à gris foncé, joints debout ou en écaille ;
- Soit les matériaux à base de bitume ou synthétiques, uniquement pour les toitures plates.

4.3. Menuiserie

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres (les châssis d'aspect métalliques sont proscrits).

5. Cabine électrique Tecteo

Une parcelle est réservée à TECTEO (lot n°45) pour l'installation d'une cabine électrique

L'accès à la cabine sera assuré par une aire libre de max. 1m25 de largeur, carrelée, dallée ou bétonnée.

Les matériaux de parements de la cabine électrique seront ceux préconisés pour le lotissement aux points 4.1, 4.2. et 4.3. supra. Les matériaux devront être harmonisés avec les constructions (bâtiments, car-ports, etc.) à proximité. Un bardage léger en bois est autorisé.

6. Plantations, haies et clôtures, talus paysager

Remarque générale :

L'arrachage, l'abattage ou l'élagage des haies et des arbres n'est autorisé qu'en dehors des périodes de nidification.

6.1. Essences autorisées

Pour toutes les plantations relatives à ce lotissement, le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'annexe 2 de l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres du 08 septembre 2016 (zone agro-géographique du Condroz) (publiée au Moniteur Belge le 06.10.2016).

Les essences feuillues locales et les haies doivent être composées à 50% de plants mellifères notamment parmi la liste suivante : Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Aulnes glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Cerisier, Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cornouiller sanguin, Eglantier, Erable blanc, Erable sycomore, Framboisier, Frêne commun, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Griottier, Groseillier à maquereaux, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Lierre commun, Merisier, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Orme de montagne, Peuplier blanc, Peuplier grisard, Peuplier tremble, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier, Ronce bleue, Saule blanc, Saule des vanniers, Saule fragile, Saule fragile hybride avec Saule blanc, Saule marsault, Saule pourpre, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Tilleul à grande feuilles, Tilleul à petite feuilles, Viorne obier.

Concernant les arbres fruitiers qui pourraient être plantés, les variétés anciennes (au sein de l'Annexe précitée) réintroduites dans le réseau commercial à l'initiative de la Station de Phytopathologie du Centre de Recherches Agronomiques à Gembloux seront privilégiées.

Les plantes reprises sur la liste des plantes invasives sont interdites. Toutes les mesures seront prises pour éviter l'installation, le développement et la propagation des plantes invasives dont notamment la renouée du Japon.

Les ensembles d'arbres et de haies au sein de ce lotissement doivent favoriser ou renforcer la biodiversité.

6.2. Plantations

Par lot, au minimum trois arbres de moyen à haut port doivent être plantés dans le dernier tiers de la parcelle. Ces arbres doivent être plantés dans un délai d'un an à dater du début de la construction. Les plants auront au minimum un diamètre de 10 cm.

Les arbres (essence et implantation) seront indiqués dans les documents de demande de Permis.

Les arbres hautes tiges figurant au plan de lotissement, qu'ils soient existants ou à planter par le lotisseur doivent être respectés.

Certains arbres explicitement renseignés au plan de lotissement seront abattus.

Pour autant qu'elle respecte les impositions du Code civil, des règlements d'ordre régional, provincial et communal en la matière, la plantation d'arbres au sein de la Zone de Recul est autorisée à l'exception des espèces à haut port qui sont interdites.

6.3. Haies et clôtures

Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

Les haies sont implantées soit sur la limite séparatrice, soit en retrait de 50 cm de celle-ci.

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1 mètre.

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

En pied de talus, les haies ne sont pas admises.

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

Les haies figurant au plan de lotissement doivent être plantées par les acquéreurs des lots, au plus tard 1 an après le début de la construction.

Les haies à planter par les acquéreurs des lots sont renseignées aux plans de mesurage individuels des lots.

Les clôtures sont constituées de piquets métalliques ou de bois, et de treillis plastifiés à larges mailles, de teinte verte, dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 mètre.

Elles sont implantées sur la limite séparatrice, à frais communs.

A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale.

A l'arrière des maisons jointives et exclusivement dans le prolongement du mur mitoyen, un claustra ou un mur de clôture formant écran pourra être établi, sur la limite mitoyenne et à frais communs entre les 2 propriétaires.

La hauteur maximale du mur sera de 2.20m au-dessus du niveau de la terrasse la plus basse.

Le mur sera construit au moyen de matériaux de la même nature que ceux de la façade arrière et ne dépassera pas de plus de 4.00m la façade arrière de la construction la plus profonde.

6.4. Talus paysagers le long de la rue Célestin Demblon

L'aspect des talus doit rester « naturel », avec un profil compris entre 4/4 et 6/4.

Une adaptation du profil des talus est permise dans le but de réduire l'impact visuel et la massivité de ceux-ci. Cela consiste à diminuer la hauteur du talus par déblais. Depuis le pied de talus, un jeu de deux paliers est autorisé pour rejoindre le terrain naturel au niveau des façades des bâtiments.

Les raccords du relief avec les bâtiments seront soignés et éviteront les ruptures brusques.

La continuité du profil sera assurée au sein des parcelles mitoyennes.

Les talus et le terrain compris entre le pied du talus et le trottoir doivent être majoritairement végétalisés et remplir un rôle paysager et de transition entre la voirie et les habitations du lotissement. Aucune construction ou ouvrage, en ce compris les cheminements, n'est autorisé dans cet espace s'il ne remplit pas un rôle paysager et de transition.

Le caractère de cet ensemble de transition (talus et terrain au pied du talus) sera de type naturel en harmonie avec le caractère local. Les talus seront végétalisés ou engazonnés au plus tard 1 an après

le début de la construction.

Les plantations sont autorisées pour des arbustes.

Les aménagements de rocailles ne sont pas admis.

Le recouvrement des talus par des plantes couvrantes non typiques du milieu rural (Cotonéaster, etc.) n'est pas admis.

Seul l'usage de toiles biodégradables pour empêcher les adventices est admis.

L'entretien du talus et du terrain au pied du talus, jusqu'au trottoir est à charge de chaque propriétaire. La végétation est régulièrement taillée pour ne pas entraver l'usage du trottoir.

Au sein des zones de recul, des parties de talus peuvent être aplanies pour permettre l'aménagement d'une cour ouverte commune à plusieurs lots. Ces parties aplanies seront soit indurées soit engazonnées et traitées paysagèrement selon une composition d'ensemble.

7. Antennes paraboliques

Le placement d'antennes paraboliques est autorisé à condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

8. Panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques

Le placement de panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisé à condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

9. Evacuation des eaux

Les eaux usées et les eaux de pluies seront collectées dans le réseau d'égouttage à réaliser en façade du lotissement au moyen des pipes de raccordement en attente placées à cet effet.

Chaque habitation individuelle sera pourvue d'une citerne à eaux de pluie enfouie dans le sol d'une capacité de 10.000 litres minimum avec ajoutage au 2/3 supérieur, pourvue d'un dispositif de vidange différée automatique réalisant une retenue des pluies d'orage de 3.000 litres au minimum.

L'eau de pluie sera utilisée pour l'arrosage des jardins et l'alimentation des chasses de WC.

Il ne pourra exister aucune connexion entre le réseau de distribution d'eau et le réseau eau de pluie.

De plus, l'infiltration des eaux dans le sol, avant rejet de l'excédent dans le réseau, est imposée selon les modalités fixées pour chaque lot sur base de l'étude de perméabilité effectué par la société ARTESIA et de la note de calcul du bureau Belfageo.

10. Entretien des parcelles du lotissement

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 l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement

communal.

11. Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite.

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré ; leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.

Une enseigne mentionnant les noms et professions de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

12. Intervention du géomètre

A la première vente de chaque parcelle du présent lotissement, un dossier complet est réalisé par le bureau BELFAGEO (Voie de l'Air Pur 257 à 4052 Beaufays, info@belfageo.be) et est dressé à charge des acquéreurs.

Ce dossier comprendra :

- Un plan de mesurage de la parcelle.
- Une copie complète des prescriptions urbanistiques et ses annexes.
- Une copie du permis de lotir.
- Un plan de nivellement reprenant les courbes de niveau, le niveau de voirie et accessoires de voiries utiles, le niveau et la position de l'égouttage.
- Une coupe de terrain reprenant le terrain naturel et la voirie.

Ce dossier est réalisé après avoir effectué un plan « as-built » reprenant :

- Les niveaux réels après réalisation du chantier et non sur base du projet ;
- La position précise des voiries et ouvrages d'art réalisés.
- Le bornage des parcelles est effectué par le bureau BELFAGEO après la passation de l'acte d'acquisition.

En cas de revente du lot, ce dossier, représentant la carte d'identité du terrain, accompagné des plans et autorisations d'urbanismes ultérieurs au présent permis de lotir, est transmis au nouvel acquéreur."

Fait à Spa, le 06 novembre 2019
Par le Géomètre Expert s/signé

Bernard MEURANT

Approuvé le 06 novembre 2019
par le lotisseur

Pour la Lotinvest Development sa
(anc. Lotinvest sa)

Modifié le 26 février 2015
Modifié le 23 juin 2015
Modifié le 08 octobre 2015
Modifié le 16 octobre 2015
Modifié le 12 avril 2017
Modifié le 28 novembre 2017
Modifié le 10 août 2018
Modifié le 08 mai 2019
Modifié le 08 juillet 2019
Modifié le 05 novembre 2019