

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE THEUX (LA REID)

Permis n°: AL3017  
du: 25/03/2011  
Par le Collège,

Le Secrétaire

Le Bourgmestre



Le demandeur

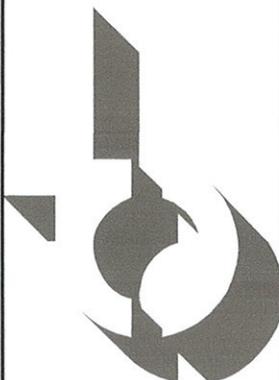
Projet de lotissement  
de la société AD Réalisations  
sis rue Basse Desnié à La Reid

Cadastre: Commune de Theux, 3ème division (La Reid),  
section C, n°758a et 739a.

## Prescriptions urbanistiques

Pour le bureau,  
l'administrateur  
délégué.

R. Boland  
G.E.



**bureau boland-tailleur** & associés  
société anonyme

études & expertises techniques - topographiques - immobilières

rue de Rabosée, 42 - B-4020 Wandre-Liège  
tél.: 04/362.97.51 - fax.: 04/362.07.38

TVA 416.780.789  
RC Lg: 126.811

modifié le 16 aout 2010

modifié le 20 janvier 2011

modifié le 23 mars 2011

LEVE LE:  
9 février 2007

DRESSE LE:  
9 juin 2010

ECHELLE:  
1/500

DOSSIER:  
2007/2878

PLAN:  
**F4/4**

REPRODUCTION MEME PARTIELLE INTERDITE

## Description générale du bien à lotir.

Le bien à lotir représentant une superficie d'environ 1,3 ha, se situe majoritairement en zone linéaire d'habitat à caractère rural et d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par A.R. du 23 janvier 1979 et en zone agricole pour le surplus.

Le bien est situé à Theux, au lieu dit "Terre Job", rue Basse Desnié et est identifié dans les documents cadastraux sous la 3<sup>ème</sup> division, Section C, numéro 758a et 739a (pour respectivement 10.571m<sup>2</sup> et 2.100m<sup>2</sup>).

Le lotisseur est la société anonyme AD Réalisations, ayant son siège social à Beaufays, rue de Louveigné, 188 représentée par son administrateur délégué, Monsieur Alain Delrez.

Le bien dont question a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (An°2740) pour la construction de 8 habitations groupées, délivré en date du 30 janvier 2009.

Le détenteur de ce permis est aussi la s.a. AD Réalisations et l'architecte est Mr Benoit Hock.

Le périmètre est défini au plan de situation-implantation (F1) et morcellement (F2).

La rue de Basse Desnié est le chemin n°24 de l'atlas des chemins vicinaux et chemin de grande communication n°95.

Il n'y a pas de modification du Domaine public.

L'alignement actuel est maintenu et les rétrocessions pour mise à l'alignement à 5,50m de l'axe de la chaussée seront réalisées ultérieurement et individuellement.

Cela veut dire que les acquéreurs des lots 1 à 5 s'engagent à acheter, en même temps que le lot, la parcelle du domaine public juste devant leur lot, au prix qui sera fixé par la commune et dont la valeur sera indiquée lors de la délivrance du permis de lotir,

à savoir :

- 1) +/-211m<sup>2</sup> à joindre au lot 1 et 39m<sup>2</sup> à racheter par le lotisseur aux fins de les céder à la société Intermosane pour construction de la cabine de transformation;
- 2) +/- 149m<sup>2</sup> à joindre au lot 2;
- 3) +/- 87m<sup>2</sup> à joindre au lot 3;
- 4) +/- 47m<sup>2</sup> à joindre au lot 4;
- 5) +/- 4m<sup>2</sup> à joindre au lot 5.

### Voirie

Canalisation drainante posée en accotement en lieu et place du fossé existant.

Aménagement d'un accotement empierré de 2,00m de largeur et reprofilage du talus (épaisseur 25cm en 2 couches de pierrailles à granulométrie discontinue 0/56 dûment compactées.

La couche de surface étant fermée avec une couche terminale de pierrailles d'une granulométrie plus fine. Le tout compacté au rouleau vibrant.

### **Ligne de bus**

Il existe un arrêt de bus en face du lot n°2. Il n'y a pas de nouvel abri de bus prévu. Par contre, le poteau de signalisation existant devra être déplacé pendant les travaux et ensuite reposé à la nouvelle implantation demandée par le TEC.

### **Cession d'emprise**

néant

### **Adduction d'eau**

La conduite sera prolongée dans l'accotement contigu au lotissement pour la fourniture d'eau aux futurs usagers (à réaliser dans le cadre des travaux de voirie cités ci-avant).

### **Electricité**

suyvant devis d'Intermosane

### **Eclairage public**

idem ci-dessus

### **Téléphonie - internet et télédistribution**

suyvant avis Belgacom

### **Egouttage**

En zone d'assainissement autonome au PASH de la Vesdre dont le régime est applicable par décision du 15 avril 2005 et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'A.G.W. du 22 mars 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires.

### **Protection et exploitation des eaux souterraines et potabilisables**

situé en zone de surveillance des prises d'eau de Spa Monopole.

### **S.R.I.**

L'avis du Service Régional sera sollicité par les soins de la commune dans le cadre de la procédure d'examen du dossier et devra être respecté.

### **S.T.P.**

Extrait atlas des chemins vicinaux (dans F1).

-----

La vente du premier lot est subordonné à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins indiquant, soit que ces travaux ont été entièrement réalisés, soit qu'un dépôt bancaire à été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

-----

Surface totale cadastrale :  $2.100\text{m}^2 + 10.571\text{m}^2 = 12.671\text{m}^2$

Surface totale mesurée :  $12.999\text{m}^2$

### 1) Densité d'occupation

6,15 hab/ha

N.B. faible densité de construction afin de s'intégrer dans cette zone peu bâtie en réservant de larges zones de perception du paysage.

### 2) superficie des lots

Pour le lot 1 :  $1.005\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $615\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $1.620\text{m}^2$

pour le lot 2 :  $975\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $600\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $1.575\text{m}^2$

pour le lot 3 :  $910\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $465\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $1.375\text{m}^2$

pour le lot 4 :  $1.085\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $455\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $1.540\text{m}^2$

pour le lot 5 :  $1.020\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $335\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $1.355\text{m}^2$

pour le lot 6 :  $1.135\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $260\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $1.395\text{m}^2$

pour le lot 7 :  $1.275\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $140\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $1.415\text{m}^2$

pour le lot 8 :  $1.555\text{m}^2$  en Z.H.C.R. et  $1.130\text{m}^2$  en Z.A. soit surface totale de  $2.685\text{m}^2$

### 3) Rapport plancher-sol :

surface capable :  $2.040\text{m}^2$

surface susceptible d'être bâtie :  $1.200\text{m}^2$

surface du lotissement :  $12.999\text{m}^2$

rapport P/S = 0,0923

### 4) Surface consacrée...

-Surface consacrée à la voirie : néant

-Surface consacrée aux espaces verts : néant

(N.B. existe déjà +/-  $540\text{m}^2$  en domaine public, face aux lots 1 à 3)

-Surface zone à céder gratuitement au domaine public : néant

-Surface de cours et jardins :  $10.960\text{m}^2$  soit 84,31%

-zone minimum de recul : 7 mètres depuis l'axe de la chaussée (cf. article 20 du Règlement Provincial sur la voirie vicinale du 23 oct.1985)

-Surface consacrée aux installations artisanales : néant

-Surface consacrée aux équipements collectifs : néant

-Surface consacrée aux bâtiments publics : néant

### 5) Arbre et haie à conserver :

aucune haie remarquable n'existe plus dans le périmètre du lotissement.

Un seul arbre à haute tige (frêne) dans le lot n°8, en zone agricole, existe et est repris au plan.

Toutefois, la végétation encore existante est maintenue et à conserver.

Le fond des parcelles, situé en zone agricole n'est pas constructible et garde sa destination actuelle **de zone agricole** : ne peut donc être utilisé à un autre usage que de plantation, de jardin ou pâturage **et abris** de petits animaux (**toutefois les chenils sont exclus**).

En outre, en zone agricole, les plantations seront limitées aux arbres et arbustes fruitiers ou aux haies répondant aux critères d'octroi des primes agro-environnementales; cfr arrêté du Gouvernement Wallon relatif à l'octroi d'une subvention pour la plantation des haies, etc ... (Moniteur Belge du 23-05-1995)

## 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... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur, code civil, règlement communal,...)

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou les plans, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire. C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS d'URBANISME, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir.

Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée sous peine de rejet.

\*\*\*\*\*

## 1. DESTINATION

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial.

Toutefois, les constructions à usage de professions libérales sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable.

Un seul logement est autorisé par lot.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont interdits de même que les dépôts quels qu'ils soient. Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes.

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

## 2. MORCELLEMENT

### 1° Modalités de division

en un nombre défini de lots : 8 lots

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan est de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, exprès et écrit, délivré par le Collège communal en application du CWATUPE.

Les cotes et les contenances de lots sont données graphiquement à titre indicatif. Le mesurage et le bornage, aux frais des acquéreurs, déterminera la contenance et les cotes définitives des parcelles et seront le plus conformes possible.

## 2° Composition de chaque lot

### a) zone de construction:

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone.  
La construction sera parallèle ou perpendiculaire à la route de Basse Desnié.

Le faîtage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faîtage du volume principal, celui-ci étant parallèle ou perpendiculaire au plus long côté du bâtiment.

Il s'agit de "coller" le plus possible, au plan d'ambiance et au schéma d'implantation de l'architecte Benoit Hock.

Pour les lots 2/3 et 5/6, la construction tant du volume principal que du volume secondaire est autorisée en mitoyenneté : mais non obligatoire.

Dans ce dernier cas, la zone de non aedificandi latérale sera de 3 mètres.

Pour les lots 4/5, est également autorisée et fortement préconisée la construction en mitoyenneté d'un volume secondaire (par exemple: garages), et ce, aux fins de "casser" l'effet "rang d'oignons".

### b) zone de recul:

La profondeur de la zone de recul est déterminée à partir de l'alignement. Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essence régionale.

Elles comporteront les chemins et ouvrages nécessaires aux accès.

Ces chemins seront réalisés, 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. Elles devront également comprendre un emplacement de parcage d'un véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale éventuelle pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que décrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

Les zones de recul seront de préférence aménagées sous forme de cour intérieure au moyen du même revêtement de sol, à savoir : soit des klinkers, soit des pavés de rue ou des éléments de béton ajouré laissant pousser le gazon. Elles pourront être fermées à rue par des murets.

### c) zone de cour et jardin - annexe:

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

L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs, pièces d'eau, pièces ornementales, etc... est autorisé à 2 mètres minimum des limites parcellaires, pour autant que cela n'implique pas de modification sensible du relief du sol, sauf s'il s'agit d'un plan d'ensemble de constructions groupées (même permis d'urbanisme) et que cela soit justifié.

Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,5 m.

-Annexe:

Toutes les futures dépendances s'inscriront dans le périmètre de la zone aedificandi, articulées à la volumétrie principale, présentant des matériaux de parement extérieur identiques à ceux utilisés pour les volumes principaux.

Cependant de petits abris de jardin, conformes à l'article 262 du C.W.A.T.U.P.E. pourront être acceptés.

- les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m<sup>2</sup>);

d) zone agricole

Aucune construction n'est autorisée en zone agricole (c.a.d. au delà des 50 premiers mètres de profondeur), **sauf un seul abri pour petits animaux par lot.**

### **3° DIMENSIONS ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

#### 1) Implantation

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.

Le niveau **des seuils des portes extérieures** est situé le plus près possible du niveau naturel du terrain.

En tout état de cause, les auteurs de projet tiendront compte de l'environnement direct existant ou en cours d'élaboration (pour implantation cohérente) et de la déclivité du terrain **et l'implantation d'un bâtiment dans un "trou" ou à l'inverse sur une "butte" n'est pas autorisée, de même que les déblais ou remblais non justifiés.**

#### 2) Volumétrie

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faîtage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Ils pourront être établis soit dans la zone réservée aux constructions principales, soit dans la zone spécifiquement réservée à ceux-ci.

Le rapport façade-pignon du volume principal sera nettement rectangulaire.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente **au maximum à deux niveaux francs et au minimum à 3,70m plus haut que le sol fini à cet endroit** (afin de permettre la création d'ouverture sous l'égout de la toiture).

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.

En plus de l'unique volume principal, **sont admis deux** volumes secondaires distincts, articulés ou adossés à ce volume principal.

Les volumes secondaires éventuels auront une superficie minimale au sol de **15 m<sup>2</sup>** et maximale **de 60% de la superficie au sol du volume principal**.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires attaché **au volume principal** sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal.

**Pour les volumes secondaires détachés du volume principal et implantés en contre-haut, la hauteur sous gouttière sera comprise entre 1,80m et 2,80m.**

L'articulation entre volumes principal et secondaire 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 muret, des plantations... pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

### 3) Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Les débordements ne seront ni saillants, ni marquants, et ne détruiront pas la volumétrie principale. Les toitures seront traditionnellement à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

L'inclinaison sera comprise entre 30° et 40°.

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

La couverture des volumes secondaires par une toiture plate est autorisée (sous réserve de l'approbation du Collège communal).

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.

**Il est bon ici de préciser que la conception des toitures doit prendre en compte l'implantation des panneaux solaires afin d'éviter l'ajout d'éléments rompant l'harmonie de celles-ci.**

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

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.

#### 4) Matériaux

##### *a) parement des élévations:*

Deux matériaux différents au maximum seront mis en oeuvre pour les parements des murs extérieurs.

Ceux-ci seront réalisés en maçonnerie de briques en terre cuite, rugueuses, non brillantes de teinte et de texture en harmonie avec les briques locales ou de pierre du pays (type briques de campagne ou briques neuves de format 21x10x6,50cm de ton brun rouge).

L'ardoise et le bois en parement de mur sont autorisés aux conditions suivantes:

- \* être intégrée à la composition globale du volume
- \* rester un élément accessoire de la composition
- \* être de petit format (pour l'ardoise)
- \* être obligatoirement utilisées pour la réalisation de la toiture (pour l'ardoise)
- \* être limitée à la façade particulièrement exposée et réalisée sur toute sa surface (pour l'ardoise)
- \* ne pas être utilisée à des fins décoratives (pour l'ardoise).

##### *b) menuiserie*

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint.

Les teintes seront sobres (les châssis métalliques ou d'aspect métalliques sont proscrits).

##### *c) matériau de couverture des toitures:*

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle

- soit une tuile plate en terre cuite, colorée dans la masse, ton gris anthracite mat satiné ou équivalent.

- soit le vitrage transparent et plan en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire.

*Un échantillon des matériaux, préalablement à leur mise en œuvre, sera soumis à l'approbation du Collège et le service Urbanisme de la Commune sera prévenu avant la mise en œuvre du matériau de parement des façades afin d'en vérifier la nature et la conformité au permis de bâtir.*

*Les rejointoyages doivent être du ton du ciment naturel (gris moyen à gris foncé); tout autre teinte, et notamment le blanc, étant impérativement exclue.*

*Les briques de ton jaune beige rosé ainsi que les briques nuancées ou panachées genre "fausses briques de réemploi sont strictement interdites". Sont à proscrire également,*

*l'utilisation de briques dont la tonalité ne permet pas une homogénéité de teinte de l'ensemble de la construction.*

#### **4° MITOYENNETE**

Dans le cas de construction à la limite latérale commune de 2 lots, le mur "mitoyen" sera édifié sur l'axe de cette limite commune (cfr Code Civil).

Les parties visibles des mitoyens en attente seront obligatoirement revêtus d'un parement provisoire par le premier constructeur.

Le second constructeur, devra acquérir la mitoyenneté de la partie qu'il utilisera en copropriété.

La construction de deux volumes mitoyens impose une unité architecturale, une cohésion volumétrique et pour les accords à prendre, la volonté de s'entendre dans l'intérêt de chacun. Si la surface mitoyenne de la seconde construction est plus importante que la première, le ou les débordements seront recouverts, aux frais du second constructeur, de tout matériau s'harmonisant avec ceux utilisés pour les constructions avec l'accord écrit du premier constructeur. A défaut, le matériau de recouvrement sera l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte anthracite.

Pour l'élévation érigée sur la limite latérale du lot, le niveau inférieur du parement correspond à celui du terrain naturel pris au pied du mur, à moins qu'il ne soit prévu de la modifier. Alors, un accord écrit avec le voisin, validé par les permis d'urbanisme respectifs permettra de déroger à ce principe.

Tous les raccords (solins, joints de tassement, etc...) assurant la jonction entre les constructions seront à charge du second constructeur.

#### **5° LES BAIES**

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé-espace public).

Par contre, les baies comportant une porte-fenêtre donnant accès au jardin sont généralement admises, même si la largeur est supérieure à la hauteur.

#### **6° GARAGES**

Le garage sera incorporé dans le volume principal ou secondaire (les garages isolés en fond de parcelle et hors des zones de construction sont interdits).

Le garage se situera en façade avant ou conçu dans un volume situé le plus près possible de la voirie, dans la zone de construction ou dans la zone réservée au volume secondaire.

Toutefois, comme déjà dit ci-avant, pour rompre l'effet "rang d'oignons", les garages sont préconisés dans les volumes secondaires, là où le schéma de l'architecte B.Hock le figure.

L'accès des garages s'effectuera dans le respect maximum du terrain en limitant au mieux remblais et/ou déblais. Toutefois, la rampe ne pourra avoir une pente supérieure à 4% durant les 5 premiers mètres au départ de la limite à front de voirie.

N.B. Le volume abritant un véhicule n'est pas obligatoirement "fermé" et peut se résumer à une couverture sur structure légère (car-port).

#### Parking :

Un espace libre suffisant de parcage sera aménagé dans la zone de recul soit entre le garage et l'alignement, soit à côté du garage.

Les emplacements de parcage respecteront le caractère paysagé des lieux. Ceux-ci seront ordonnés et discrets.

### **7° MODIFICATION DU RELIEF DU SOL**

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant pour conséquence de positionner la construction sur une "butte".

Ne **sont** admises que des surcharges **ou déblais** du terrain naturel, **de faible importance**, pour autant qu'ils se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces de logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales.

*Toute hauteur supérieure sera absorbée par des aménagements de jardin ou construction de murets de soutènement en matériaux identiques à ceux de l'habitation.*

Les plans de demande de permis d'urbanisme doivent comprendre les profils cotés des bâtiments et du terrain (naturel et modifié) jusqu'aux limites de propriété et jusqu'à l'axe de la voirie.

### **8° PLANTATIONS ET CLOTURES**

Pour les clôtures constituées par une haie, le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'annexe 2 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20-12-2007 (relatif à l'octroi de subventions pour les plantations de haies vives, etc...) et à la Circulaire Ministérielle du 14-11-2008 (relative à la clôture des parcelles bâties en zone d'habitat à caractère rural et agricole), en ce qui concerne ce qui n'est pas précisé ci-après.

L'implantation des haies se fera **également** dans le respect du Code Rural.

La clôture sera érigée dans un délai de 2 ans à dater du début des travaux de construction.

En limites latérales et de fond, la haie sera implantée, soit en retrait (de 50cm ou de 2 m selon qu'ils s'agissent de basses ou de hautes tiges), soit sur la limite mitoyenne des parcelles ( en accord avec le voisin concerné).

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

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à large mailles dont la hauteur ne peut dépasser la hauteur de la haie à maturité. Tout élément de clôture en béton ne sera pas autorisé.

A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété.

A front de voirie également, les haies qui y seraient plantées le seront conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, c.a.d. à 0.50m en recul par rapport à l'alignement et seront taillées à 1.40m de hauteur maximum.

*En outre, le long du chemin de grande communication, Rue Basse Desnié (article 20 du Règlement Provincial sur la voirie vicinale du 23 oct. 1958), il ne peut être établi ni clôture, ni plantation, ni ouvrage quelconque à moins de 5m de l'axe de la chaussée du chemin. On ne peut y ériger des bâtiments, ni planter des arbres à haute tige à moins de 7m de cet axe. Une haie vive devra être plantée à minimum 5,5m de l'axe de la route.*

Dans chaque parcelle il est obligatoire de planter, par 1.000 m<sup>2</sup>, au moins 6 arbres dont 3 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les 2 ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes (voir annexe).

Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

## **9° PERMIS D'URBANISME**

Lors de l'introduction des différents permis d'urbanisme, un plan d'aménagement précis des jardins et cours intérieures devra être fourni (essence, nombre, emplacement, traitement des chemins) en privilégiant les plantations d'arbres fruitiers.

## **10° EGOUTTAGE**

### **A) eaux usées**

L'endroit concerné est en zone d'assainissement autonome (épuration individuelle).

Tout acquéreur d'un lot aura l'obligation de veiller à un entretien régulier de son système d'épuration et d'en fournir la preuve à l'Administration Communale (en l'occurrence micro station d'épuration individuelle).

*Le demandeur se conformera strictement à la législation portant réglementation générale d'assainissement des eaux urbaines résiduaires. Le demandeur restera en tout temps*

responsable du bon fonctionnement de ses installations et prendra toutes les dispositions nécessaires afin de ne pas incommoder le voisinage (ruissellement, rejets, ...).

Suivant le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Vesdre, le bien est situé dans une zone où s'applique le régime d'assainissement autonome et est situé dans une masse d'eau jugée "à risque" qui doit faire l'objet d'une étude pour choisir le type d'assainissement le plus approprié : assainissement autonome à la parcelle ou assainissement groupé assimilé à du collectif.

Conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 25 septembre 2008, les eaux épurées sont évacuées par un dispositif autorisé d'infiltration sauf si cela s'avère impossible au terme d'un test de perméabilité (les puits perdants sont proscrits).

Le demandeur a la possibilité d'être exempté de la taxe sur le déversement des eaux usées autres qu'industrielles. Cette taxe est liée à la consommation d'eau alimentaire et est perçue par l'Administration communale pour le compte de la Région Wallonne. Pour l'exemption de la taxe, les installations de traitement des eaux usées doivent être conformes à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 7 novembre 2001 fixant les conditions intégrales d'exploitation relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle. En fonction de cet arrêté, la mise en place et le fonctionnement des unités d'épuration individuelle et les installations d'épuration individuelle sont soumis à déclaration. La demande de déclaration de classe 3 est à adresser à l'Administration communale au moyen de formulaires adéquats à obtenir sur demande.

Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires (c.a.d. principalement les eaux usées domestiques).

Toutefois, aux fins de ne pas exclure les systèmes rustiques d'épuration des eaux, la technique du lagunage naturel pourrait être envisagée pour autant que l'installation proposée rencontre l'approbation du Collège communal.

## B) Eaux pluviales

Les eaux de pluie seront évacuées, soit par drains dispersants à l'arrière du terrain, soit encore par puit perdant (si le sol le permet).

Le système utilisé sera obligatoirement décrit au plan de l'architecte.

## C) Réservoir d'eau

Les eaux dites de surface (c.a.d. les eaux de récolte des toitures, terrasses et autres surfaces avec réception des eaux pluviales) seront conduites vers une citerne d'eau de pluie dont le volume nominal sera de minimum 10m<sup>3</sup>.

Un filtre facilement accessible sera placé avant l'entrée de cette citerne.

En plus du trop plein, la citerne comprendra au 3/5 de sa capacité, un tuyau d'évacuation d'une capacité de 1 litre/sec qui sera raccordé dans un drain de dispersion, dans un puits perdant, ou encore une pièce d'eau à ciel ouvert.

Cette citerne aura donc une double fonction:

- 1- dans sa partie inférieure, une réserve d'eau de pluie d'une capacité de minimum 6.500 litres.
- 2- dans sa partie supérieure, un volume de régulation des débits d'eaux pluviales (bassin d'orage) d'une capacité de minimum 3.500 litres.

*Le Collège échevinal encourage l'utilisation de l'eau de pluies aux fins domestiques (nettoyage, arrosage, chasses de WC...).*

## **11° DÉCHETS ORGANIQUES D'ORIGINE VÉGÉTALE**

Chaque parcelle comportera un dispositif efficace à recueillir les déchets de jardin et de cuisine d'origine végétale, permettant leur transformation en compost utilisable sur place.

Ce dispositif sera fixé au sol, sur fond creux et drainé; ses parois permettront une aération permanente des déchets.

L'ensemble devra être discret et de teinte sombre. Ses dimensions seront proportionnelles à la superficie du jardin, soit 1m<sup>3</sup> minimum pour une surface de 250 à 500m<sup>2</sup>, augmenté d'1m<sup>3</sup> par surface de 500m<sup>2</sup> supplémentaires.

Il sera installé dans un endroit retiré de la propriété de manière à ne pas incommoder les voisins.

La demande de permis d'urbanisme devra mentionner précisément sur le plan d'implantation, la nature et les dimensions du dispositif proposé pour le compostage.

## **12° ARTICLE ADDITIONNEL**

Contenances des parcelles : la surface exacte des lots sera fixée par mesurage et bornage réalisés aux frais de l'acquéreur par le bureau auteur du projet.  
Le plan de la parcelle sera annexé à l'acte authentique.

### Disposition concernant des objectifs en terme d'économies énergétiques et de respect de l'environnement

Il est recommandé, pour les divers actes de constructions à réaliser sur le site, d'utiliser l'énergie solaire - de manière active ou passive -, une isolation performante, une ventilation soignée, l'emploi des matériaux respectueux de l'environnement, le choix du mode de chauffage le plus "durable".

En terme d'apports de l'énergie solaire, il convient également de laisser la "porte ouverte" aux évolutions technologiques dont notamment la mise en œuvre de matériaux ou de technologies encore peu connue.

### Disposition concernant les déchets de jardin

Le fait de disposer d'un jardin facilite l'utilisation d'un système de compostage comme mode de réduction des déchets à évacuer par le système public de récolte. Ce système est donc fortement encouragé.

### Disposition concernant l'entretien des parcelles du lotissement

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu de clôturer provisoirement son bien et 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 (écharonnage, fauchage, etc ... ).

### Disposition concernant les périodes de mise en oeuvre du lotissement

Il ne sera toléré aucun dépôt de matériaux de construction, débris, déblais, etc ..., tant en bordure de voirie que sur les parcelles contiguës et ceci même pendant la durée des travaux de construction. Toutes dégradations causées à l'occasion des travaux de construction, à la voirie, bordures, filets d'eau, etc..., seront à charge et aux frais du propriétaire de la parcelle incriminée.

Un état des lieux avant et après travaux devra être effectué de l'initiative du demandeur.

La parcelle passe aux acquéreurs dans son état au jour de la vente, sans, qu'il puisse élever une quelconque réclamation ou contestation du chef des déblais ou remblais qui auraient été rejetés lors de la création de voirie, de l'établissement des canalisations, pylônes ou par suite du relief du sol.

### Dispositions concernant les raccordements

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

### Dispositions concernant les actes de vente

Tout acquéreur d'une parcelle de terrain se verra remettre une copie de ces prescriptions urbanistiques, accompagnée du plan de sa parcelle lors de la passation de son acte d'achat chez le Notaire.

### Protection des prises d'eau

La parcelle est située en zone de surveillance des prises d'eau de Spa Monopole et consorts. A l'intérieur de cette zone, il ne peut être entrepris, sans autorisation préalable du Ministre, aucun travail qui peut avoir pour résultat de réduire le débit des sources ou d'altérer la qualité des eaux qu'elles fournissent, notamment les drainages, forages, creusements de puits, travaux souterrains, fouilles dont la profondeur excéderait 3 mètres.

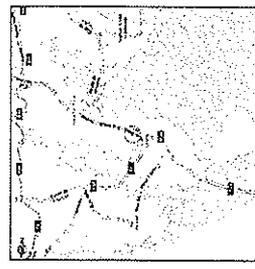
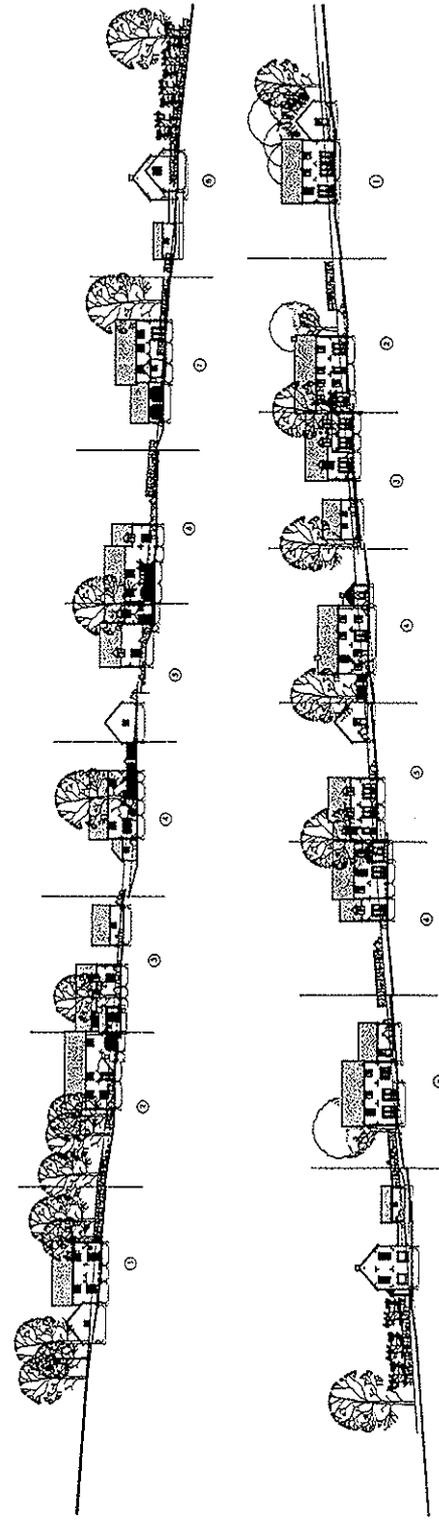
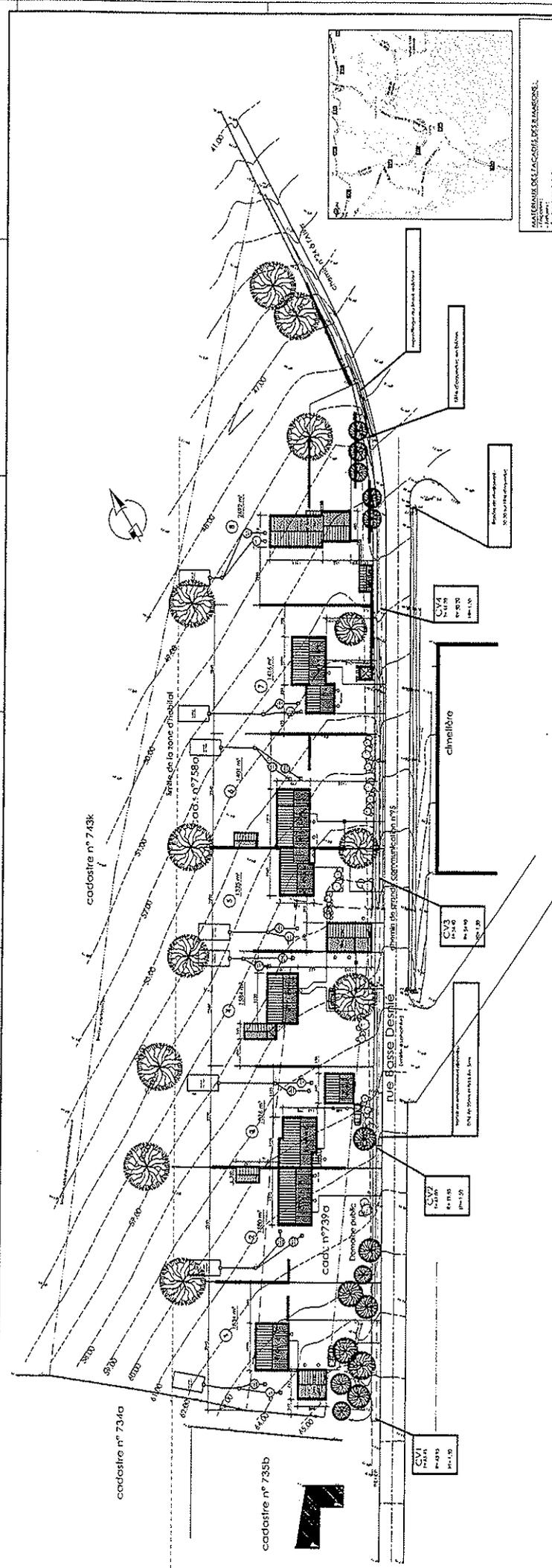
Les épandages d'effluents d'élevages, de produits autorisés à être épandus à des fins agricoles et d'engrais azotés ne peuvent y dépasser les doses maximales reprises en annexe du Code de l'Eau.

Dressé par le bureau Boland-Tailleur,  
à Liège, 9 juin 2010  
[modifié le 16 août 2010](#)  
[modifié le 20 janvier 2011](#)  
modifié le 23 mars 2011.

## Liste des plantes ligneuses

ATLAS DE LA FLORE BELGE ET LUXEMBOURGEOISE PAR E. VAN ROMPAYE ET L. DELVOSALLE.

- Acer campestre  
- platanoides  
- pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
- incana  
Amelanchier  
  ovalis  
Berberis vulgaris  
Betula pendula  
  pubescens  
  verrucosa  
Buddleia davidii  
  variabilis  
Buxus sempervirens  
Calluna vulgaris  
Carpinus betulus  
Castanea sativa  
Clematis vitalba  
Clutea arborescens  
Cornus mas  
  sanguineum  
Corylus avellana  
Cotinus coggygria  
Cotoneaster integerrimus  
Crataegus calycina  
  laevigata  
  monogyna  
  oxyacanthoides  
  palmistruchii  
Cytisus scoparius  
Daphne laureola  
  muserum  
Erica cinerea  
  tetralix  
Euonymus europaeus  
  latifolius  
Fagus sylvatica  
Frangula alnus  
Fraxinus excelsior  
Genista anglica  
  germanica  
  pilosa  
  sagittalis  
Hedera helix  
Hibiscus div.sp.  
Hippophae rhamnoides  
Hypericum androsaenum  
Ilex aquifolium  
Juniperus communis  
Labernum anagyroides  
Ligustrum vulgare  
Ionicera periclymenum  
Xylosteum  
Lycium halimifolium  
Mahonia aquifolium  
Malus acerba  
  sylvestris  
Mespilus germanica  
Parthenocissus div.sp.  
Populus tremula  
Prunus avium  
  gruticans  
  insititia  
  mahaleb  
  padus  
  spinosa  
Pyrus communis  
Quercus petraea  
  pubescens  
  robur  
Ranunculus catharticus  
  frangula  
Ribes alpinum  
  grossularia  
  nigrum  
  rubrum  
  uva-crispa  
Robina pseudoacacia  
Rosa agrestis  
  arvensis  
  canina  
  corymbifera  
  dumalis  
  eglanteria  
  inodoro  
  micrantha  
  pimpinellifolia  
  pomifera  
  rubiginosa  
Rosa squarrosa  
  tomentosa  
  villosa  
Rubus idaeus  
  fruticosus  
Salix alba  
  arenaria  
  atrocinera  
  aurita  
  caprea  
  cinerea  
  fragilis  
  purpurea  
  repens  
  x rubens  
  triandra  
  viminalis  
Sambucus ebulus  
  nigra  
  nigra laciniata  
  racemosa  
Sarcocolla scoparius  
Sorbus aria  
  aucuparia  
  terminalis  
Spiraea salicifolia  
  tomatosa  
Symphoricarpos rivularis  
Taxus Baccata  
Tilia cordata  
  platyphyllos  
Ulex europaeus  
  galii  
  minor  
Ulmus campestris  
  effusa  
  glabra  
  laevis  
  minor  
  montana  
Vaccinium myrtillus  
  uliginosum  
  vitis idaea  
Viburnum lantana  
  opulus



MATÉRIELS DE L'ACADRE, DES ÉLÉMENTS:  
 - 1. Matériaux  
 - 2. Matériaux de remplissage  
 - 3. Matériaux de revêtement  
 - 4. Matériaux de structure

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE HEUX
TRAVAUX COMMUNICATIF EN FRAIS D'É
SITUATION
MAIRE DE L'OUVRAGE
ADRESSE DU MAIRE
ARCHITECTE
IMPLANTATION
ÉCH. 1/200
DATE DE TRAVAIL
DOSSIER
PLAN

cadastre n° 743k

cadastre n° 733a

cadastre n° 733b



CVI  
 n° 015  
 01-11-95  
 01-11-95

