

# CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

SYNTHÈSE A L'USAGE DES ACQUEREURS - DECEMBRE 2012



## ■ Les Jardins de Beaumont



## Table des matières

<b>QUI FAIT QUOI.....</b>	<b>3</b>
<b>1 . DESCRIPTIONS GENERALES DU BIEN A URBANISER.....</b>	<b>4</b>
1 .1. Origine de la propriété. ....	4
1 .2. Situation du Bien. ....	4
1 .3. Propriétaire.....	4
1 .4. Auteur du Projet :.....	4
1 .5. Description du terrain. ....	4
1 .6. Statut de la Voirie. ....	5
a. Statut légal.....	5
b. Revêtement.....	5
c. Eau.....	5
d. Electricité. ....	5
e. Eclairage public.....	5
f. Télédistribution.....	5
g. Téléphone.....	5
h. Gaz.....	5
1 .7. Communications existantes. ....	5
1 .8. Centres communautaires. ....	6
1 .9. Travaux à exécuter .....	6
<b>2 . PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....</b>	<b>7</b>
2 .1. REGLEMENTATIONS DIVERSES .....	7
2 .2. DESTINATION.....	7
2 .3. MORCELLEMENT.....	8
1° Modalités de division .....	8
2° Composition des lots .....	8
2 .4. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS.....	10
1° Implantation.....	10
2° Volumétrie.....	10
3° Toitures.....	11
4° Matériaux.....	12
5° Les Baies .....	13
6° Garages.....	13
7° Modification du relief du sol .....	13
8° Plantations et clôtures.....	14
9° Système d'épuration et d'évacuation des eaux .....	15
10° Cabine électrique.....	16
11° Ligne haute tension.....	16

2 .5. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR.....	16
2 .6. DISPOSITIONS IMPORTANTES .....	16
1° Entretien des parcelles du lotissement. ....	16
2° Publicité.....	16
3° Plans des constructions. ....	17
4° Plans de mesurage des lots. ....	17

## QUI FAIT QUOI

Cher client,

Nous avons le plaisir de vous confirmer que nous nous tenons à votre entière disposition pour tout le suivi administratif et commercial de votre acquisition.

Toutefois, pour vous garantir le meilleur service, nous vous invitons à contacter le responsable spécifique selon la liste que vous trouverez ci-après :

### Promoteur - suivi commercial et administratif



#### Adresse:

**PIERRE & NATURE BELGIQUE S.A.**  
Rue de la Warchenne 10  
B-4960 MALMEDY

#### Contact:

**Mlle Darinka Kreutz**  
**Mme Laurie Gentges**  
Tel. : +32 80 77 16 65  
e-mail: [d.kreutz@piernat.com](mailto:d.kreutz@piernat.com)  
[l.gentges@piernat.com](mailto:l.gentges@piernat.com)  
[www.piernat.com](http://www.piernat.com)

Heures d'ouverture: lundi – vendredi : 8h-12h30 et 14h-17h

### Entrepreneur – travaux d'infrastructures



#### Adresse:

**ELSEN & FILS S.A.**  
Lehmkaul 41  
B-4771 HEPPENBACH

#### Contact:

**Mr Richard ELSEN**  
Tel. : +32 80 34 91 26  
e-mail: [richard.elsen@elsenag.com](mailto:richard.elsen@elsenag.com)  
[www.elsenag.com](http://www.elsenag.com)

### Géomètre



#### Adresse:

**Henri FLAS**  
Bayaux 102  
B-4841 HENRI-CHAPELLE

#### Contact:

**Mr Henri FLAS**  
Tel. : +32 87 65 31 20  
e-mail: [bureau@flas.be](mailto:bureau@flas.be)

## **1 . DESCRIPTIONS GENERALES DU BIEN A URBANISER.**

### **1 .1. Origine de la propriété.**

Les biens appartiennent à M. et Mme SCHWANEN-ALDENHOFF. La société Pierre & Nature Luxembourg S.A. a été mandatée, de par la convention établie entre les parties, afin d'urbaniser le bien.

### **1 .2. Situation du Bien.**

Ville de Stavelot – 1<sup>ère</sup> Division - Section E – parcelles n°75B, 26B, 88D, 90B, 90C, 91F, 91E, 91A, 92L, 92K, 92M et 93B.

La propriété à urbaniser borde partiellement la rue Froidville (Route de Recht à Stavelot) et la Route communale de Francheville à Froidville.

Plan de Secteur STAVELOT, Ville de STAVELOT

Le bien se situe partiellement en zone d'habitat à caractère rural, partiellement en zone agricole et pour une infime partie en zone forestière.

### **1 .3. Propriétaire.**

M. et Mme SCHWANEN-ALDENHOFF  
Baudointhier, n°15  
4890 THIMISTER-CLERMONT

### **1 .4. Auteur du Projet :**

Bureau d'Etudes FLAS sprl  
Bayaux, 102  
4841 Henri-Chapelle

### **1 .5. Description du terrain.**

Les terrains à urbaniser se situent dans le hameau de Froidville, à 1 km du village de Beaumont, à 3,5 km du village de Francheville et à 7 km du centre de Stavelot.

Les biens constituent la limite Sud de la zone d'habitat à caractère rural du hameau de Froidville telle qu'elle est définie au plan de secteur.

Le terrain est en pente (variable de 15% à 30%) vers le Nord - Nord-Ouest et présente un talus d'une hauteur variable de 1m à 2m tant le long de la rue Froidville que le long de la Route de Francheville à Froidville.

L'aspect topographique est défini au plan d'occupation actuelle du bien par des courbes de niveaux déterminées tous les 100cm et à des cotes résultant du nivellement tachéométrique.

La superficie totale du bien est de 33.355 m<sup>2</sup> dont 13.690 m<sup>2</sup> en zone agricole et forestière et 19.765 m<sup>2</sup> en zone d'habitat à caractère rural. Cette superficie est répartie comme suit :

- Lot 1 : +/- 1530 m<sup>2</sup>
- Lot 2 : +/- 1750 m<sup>2</sup>
- Lot 3 : +/- 1585 m<sup>2</sup>
- Lot 4 : +/- 3000 m<sup>2</sup>, Lot 4bis : 3855 m<sup>2</sup> en zone agricole

- Lot 5 : +/- 1900 m<sup>2</sup>
- Lot 6 : +/- 4285 m<sup>2</sup>
- Lot 7 : +/- 1850 m<sup>2</sup>, Lot 7bis : 1820 m<sup>2</sup> en zone agricole
- Lot 8 : +/- 1910 m<sup>2</sup>, Lot 8bis : 1680 m<sup>2</sup> en zone agricole
- Lot 9 : +/- 2120 m<sup>2</sup>, Lot 9bis : 1490 m<sup>2</sup> en zone agricole
- Lot 10 : +/- 2000 m<sup>2</sup>, Lot 10bis : 1440 m<sup>2</sup> en zone agricole
- Lot 11 : +/- 1245 m<sup>2</sup> (proposition d'exclusion de ce lot du périmètre d'urbanisation)

## **1.6. Statut de la Voirie.**

### a. Statut légal.

La rue Froidville et la Route de Francheville à Froidville font partie du réseau des routes communales.

### b. Revêtement.

La rue Froidville, d'une largeur de chaussée +/- 4,50 m, est pourvue d'un revêtement hydrocarboné. Elle est partiellement contrebutée par des bordures enterrées.

La Route de Francheville à Froidville est en revêtement hydrocarboné sur une largeur variable de 4,40 à 6,20 m. Elle est contrebutée par un filet d'eau en béton à l'intérieur du virage vers Francheville et partiellement par des bordures enterrées.

### c. Eau.

Voir Avis de la SWDE

### d. Electricité.

Voir Avis de TECTEO

### e. Eclairage public.

Voir Avis de TECTEO

### f. Télédistribution

Voir Avis de TECTEO - VOO

### g. Téléphone

Voir Avis de BELGACOM

### h. Gaz

Les rues concernées par le projet de lotissement ne sont pas équipées en gaz.

## **1.7. Communications existantes.**

Le bien se situe le long de la rue Froidville et de la Route de Francheville à Froidville qui est reprise dans le réseau de voiries communales.

La Route de Francheville à Froidville est une voirie qui ne permet que la desserte du village de Francheville. Elle est donc principalement utilisée par de la circulation locale.

La rue Froidville constitue une voirie de liaison entre les différents villages avoisinants et l'accès autoroutier E42 sortie 12 sis à proximité.

Le bien se situe le long de l'autoroute E42 et à 2 km de l'accès à cette dernière.

En matière de transport en commun, le hameau de Froidville est desservi par la ligne de bus 695 (Bellevaux – Ligneuville - Stavelot). L'arrêt de bus la plus proche se situe au droit du bien à urbaniser.

### **1.8. Centres communautaires.**

Tous les centres communautaires sont situés au centre de la Ville de Stavelot qui se trouve à 7 km du bien à urbaniser.

Le bien se situe à +/- 7 km du noyau commercial et du noyau culturel et sportif de la Ville de Stavelot.

### **1.9. Travaux à exécuter**

Afin de préserver les caractéristiques hydrauliques du fossé existant qui borde le bien à urbaniser, la canalisation de ce dernier pour permettre l'accès aux parcelles se fera sur une longueur maximale de 6m dans le cadre du permis d'urbanisme pour la réalisation de la construction.

La canalisation du fossé sera conforme aux exigences reprises dans le présent document.

## **2 . PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

### **2.1. REGLEMENTATIONS DIVERSES**

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, ...

Ainsi, pour toutes les matières non précisées dans les documents du permis d'urbanisation, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire **(en vigueur)**.

C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS D'URBANISME, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis d'urbanisation.

### **2.2. DESTINATION**

L'urbanisation du bien est exclusivement réservée à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial.

Pour les lots 4 et 6 à 10, une partie du lot est reprise en zone d'habitat à caractère rural et une partie en zone agricole ou forestière au plan de secteur. La partie reprise en zone agricole ou forestière gardera son affectation telle qu'elle est définie par le plan de secteur. La mise en œuvre du permis d'urbanisation ne modifie en rien les règles applicables à ces zones.

Le déboisement partiel des parcelles est autorisé afin de permettre d'une part l'implantation des constructions et d'autre part de dégager une ouverture vers le Sud du terrain pour profiter d'un meilleur ensoleillement. La zone boisée située à l'arrière des parcelles sera obligatoirement partiellement maintenue sur une profondeur variable selon chaque lot (Cf. plan masse : limite de zone boisée à converser).

L'établissement d'une profession libérale telle que médecin, architecte, kinésithérapeute, comptable, coiffeuse... est autorisé en complément de la fonction principale d'habitation. Les dispositions à prendre pour l'accès à la propriété et le parcage de la clientèle (voitures uniquement) devront être probantes et s'adapter à la typologie du terrain. Les places de parcage seront intégrées dans l'aménagement du jardin avec des plantations permettant de masquer la présence des véhicules. La capacité d'adaptation du projet devra être soumise à l'appréciation du Collège communal.

Les locaux réservés à l'activité professionnelle sont, soit compris dans le bâtiment principal, soit compris dans le volume secondaire ou annexe. Un minimum de 60% brut de la surface du bâtiment aura une affectation à caractère d'habitation. La demande mentionnera l'activité projetée.

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter des débits de boissons, hôtels, commerces ou industries de quelque nature qu'ils soient.

Les parcs à véhicules usagés, 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 incommodés à l'exception des équipements d'habitabilité pour maison unifamiliale.



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.

Toute habitation sera équipée de détecteurs autonomes d'incendie, comme le prévoit l'A.G.W. du 21 octobre 2004 (M.B. du 10 novembre 2004).

### **2.3. MORCELLEMENT**

#### 1° Modalités de division

Tel que le prévoit le CWATUPE, la parcellaire n'est plus figé par les documents du permis d'urbanisation.

Le plan masse figure une proposition de parcellaire qui correspond à l'affectation proposée pour les différentes zones du bien à urbaniser.

Le lot 1 est grevé d'une zone de réservation destinée à être éventuellement cédée à la société qui gère le réseau de distribution électrique en cas de nécessité de placement d'une cabine de transformation. Si l'implantation d'une cabine n'est pas nécessaire, la zone de réservation fera partie intégrante du lot 1 et les prescriptions de ce dernier s'y appliqueront.

Les cotes et contenances des lots sont données graphiquement à titre indicatif. Le mesurage et le bornage, aux frais des acquéreurs, détermineront la contenance et les cotes définitives des parcelles.

Le lot 5 est grevé d'une servitude en sous-sol au profit du lot 4. Cette servitude, d'une largeur de 1,50m est destinée à accueillir les gaines en attente pour le raccordement éventuel aux énergies du lot 4 (le raccordement via la Route de Francheville à Froidville semblant difficile). Aucune construction ni aucune plantation ne peut être placée au droit de cette servitude, cependant cette servitude sera aménagée en zone de cour et jardin comme le reste du terrain. En cas de raccordement aux énergies du lot 4 via la Route de Francheville à Froidville, la servitude en sous-sol sur le lot 5 n'aurait plus de raison d'être.

Les accès aux lots 1 à 4 se feront exclusivement depuis la Route de Francheville à Froidville. Les arbres qui bordent cette voirie et qui sont situés sur le domaine public doivent être maintenus. Les accès aux lots 1 à 4 seront établis en fonction de la position des arbres existants. L'abattage éventuel d'un arbre ne pourra se faire qu'avec l'accord du Collège Communal.

L'accès au lot 3 se situant dans l'axe de la route venant de Francheville, la nécessité du placement d'un dispositif de protection de l'accès à ce lot sera évaluée par le propriétaire de ce terrain. Les charges du placement et de l'entretien du dispositif éventuel mis en œuvre seront supportées par le propriétaire du lot 3. En aucun cas le propriétaire ne pourra réclamer à la Ville de Stavelot son intervention dans le placement d'un quelconque dispositif de protection au droit de l'accès à son terrain.

#### 2° Composition des lots

Quelle que soit la modalité de division choisie, chaque lot comprendra :

##### a) une zone de construction :

L'implantation des constructions (volume principal et secondaire) est obligatoire dans cette zone. Les piscines couvertes, escaliers extérieurs, carports et garages seront

compris dans cette zone. Un élément du volume garage sera établi sur la limite avant. Le volume principal sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à une des limites de la zone de construction, d'autres implantations dûment motivées pourront être envisagées, notamment pour tenir compte de l'orientation du terrain par rapport au soleil.

Au vu du caractère accidenté du terrain, les constructions seront conçues par volumes décalés, les décrochements s'effectuant soit à l'intérieur du volume principal, soit entre les niveaux du volume garage (en correspondance avec le niveau de la voirie) et les niveaux du volume habitation (en correspondance avec le terrain naturel).

Densité d'occupation : la surface d'occupation de la parcelle par les constructions ne pourra excéder 50% de la contenance de la parcelle comprise en zone d'habitat.

Sur la zone de réservation présente sur le lot 1, aucune zone de construction n'est définie. L'implantation d'une cabine éventuelle se fera dans l'espace de 6,00 x 6,00 m définie au plan de l'occupation projetée.

#### b) une zone de recul :

La zone de recul est destinée à être engazonnée et plantée d'arbres et arbustes d'essence régionale.

Elle comportera le chemin et ouvrage strictement nécessaires à l'accès.

Le chemin sera réalisé, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable, soit de gravier de teinte similaire à la pierre naturelle

Chaque parcelle de logement individuel doit comprendre deux emplacements pour véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale.

#### c) une zone de cour et jardin :

En dehors de la zone de construction, sont admis :

- 1) Le placement de mobilier de jardins tels que bancs, tables, sièges ;
- 2) Les feux ouverts ou barbecues, poubelles, compostières, pergolas ou colonnes pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 2,50 m ;
- 3) Les piscines hors sol ou autoportantes ;
- 4) Le placement de candélabres et de poteaux d'éclairage en manière telle que le faisceau lumineux issu de lampes reporté au sol n'excède pas les limites mitoyennes ;
- 5) Les appareillages strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant pas la hauteur de 3,50m ;
- 6) L'installation de bacs à plantations et de fontaines décoratives ;
- 7) Le placement d'une antenne de radio-télévision ou d'une antenne parabolique pour autant :
  - Que la superficie ne dépasse pas 1,00 m<sup>2</sup>
  - Soit qu'elle prenne ancrage sur une élévation à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine public ou en recul d'au moins 4,00 m de l'alignement ;

soit qu'elle prenne ancrage au sol ou sur un pan de toiture et qu'elle soit implantée à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine public ;

- Que l'antenne soit d'un ton similaire à celui de son support ;
- 8) La création de chemins et de terrasses au sol ;
  - 9) La construction d'un étang d'une superficie qui n'excède pas 25,00 m<sup>2</sup> ;
  - 10) Par propriété, la construction d'une piscine non couverte à usage privé d'une superficie maximale de 50,00 m<sup>2</sup>, ainsi que tout dispositif de sécurité entourant celle-ci d'une hauteur maximale de 2,00m, pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie, à 3,00 m au moins des limites mitoyennes et que les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief naturel du sol sur le reste de la propriété ; ces piscines peuvent être couvertes par un abris télescopique à structure légère et repliable qui en recouvre la surface, pour autant que celui-ci ne dépasse pas une hauteur de 2,00 m ;
  - 11) Par propriété, la pose ou l'enlèvement d'un abri de jardin non destiné à un ou des animaux, d'une superficie maximale de 20,00 m<sup>2</sup> dont la hauteur ne dépasse pas 3m à l'acrotère pour les toitures plates et 2,50 m à la gouttière et 3,50 m au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol pour autant qu'il se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie et à 2,00 m au moins des limites mitoyennes ;
  - 12) Les clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées au moyen de haies vives d'essences régionales ou de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,50 m de hauteur maximum, ou par une ou deux traverses horizontales, ainsi que les portiques et portillons d'une hauteur maximale de 2,00 m permettant une large vue sur la propriété ;

#### d) espaces libres latéraux :

Les espaces libres latéraux et les espaces de cour et jardin seront aménagés en pelouse ou parterres fleuris.

## **2.4. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

### 1° Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront autant que possible 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 de vie sera situé au plus près du terrain naturel.

La zone capable reprise au plan de la situation projetée recevra la totalité du volume principal, d'éventuels volumes secondaires et un éventuel volume garage, qu'ils soient annexés ou non.

### 2° Volumétrie

Toutes les façades seront toujours traitées dans le même caractère architectural.

Le volume principal comprend une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faitage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Les volumes secondaires comprendront soit une toiture plate soit une toiture à un ou deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, dont l'angle d'inclinaison sera identique à celle de la toiture du volume principal ; ils seront perpendiculaires ou parallèles à l'axe du faîtage du volume principal.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à deux niveaux francs (R+1) avec un niveau complémentaire éventuel complètement engagé dans le volume de la toiture. La hauteur minimale sous gouttière du volume principal sera comprise entre 4,00 et 4,50 mètres avec obligation de créer des ouvertures sous l'égout de la toiture.

En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur ou égal à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 3.00 m à partir du niveau du rez-de-chaussée.

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, un mur ou un muret, des plantations, ... pour autant qu'ils harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions urbanistiques. Les toits plats seront recouverts de gravier gris, ou de bois, ou de végétation extensive.

La distance entre le volume principal et le volume secondaire distinct ou articulé ne peut excéder 3 mètres afin de ne pas compromettre l'unité des constructions. Cependant, pour les lots 5 à 10, l'implantation du volume secondaire distinct est autorisée à plus de 3 mètres en partie avant des lots, pour autant qu'il soit aligné à la limite de la zone de construction et qu'il comprenne le garage.

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

### 3°. Toitures

Les toitures en pentes sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Elles seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. L'inclinaison sera comprise entre 35° et 40°. Les croupes et brisis de toiture sont interdits.

Les toitures plates seront proscrites comme toiture du volume principal.

Les toitures seront réalisées avec un débordement de maximum de 10 cm sur les pignons et 30 cm sur les façades.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés par les pignons ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

Les lucarnes seront autorisées à la seule condition que celles-ci forment un ensemble architectural correct avec un élément du rez-de-chaussée (entrée, fenêtre). Leur toiture sera soit plate, soit arrondie soit à deux pentes de toiture.

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

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

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales des toitures en pente seront de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture, soit de l'inox, soit du zinc pré patiné, soit de l'acier anthracite.

Le placement de panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisé et dispensé du permis d'urbanisme, pour autant :

- qu'il n'implique aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires ;
- qu'il ne nécessite pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme ;
- que l'ensemble des panneaux soit fixés sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture.

Le placement sur le bâtiment de panneaux capteurs solaires autres que ceux visés ci-avant est soumis au permis d'urbanisme mais dispensé de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, pour autant qu'il n'implique aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires et qu'il ne nécessite pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme ou requérant un tel avis.

#### 4°. Matériaux

##### a) parements des élévations :

Un échantillon du matériau d'élévation sera présenté à l'autorité communale lors de la demande de permis d'urbanisme et avant le début des travaux.

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements de murs extérieurs.

Le matériau couvrant la plus grande partie de l'habitation sera la maçonnerie de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales ou de pierres du pays, le badigeon, le crépi, l'ardoise, le bois. La pierre bleue étant utilisée en tant que matériau secondaire.

Par ailleurs, la tonalité du mortier de rejointoiement des briques fera l'objet d'un soin particulier, à savoir : emploi d'un mortier de ton naturel gris moyen ou foncé ou de même teinte que les briques.

Les badigeons ou crépis seront en ton neutre à choisir dans la gamme de blanc ivoire, gris clair, gris foncé ou gris beige. Ces peintures seront réalisées au plus tard, dans les deux ans de la réception provisoire du gros œuvre fermé.

L'ardoise en parement mural est autorisée aux conditions suivantes :

- être obligatoirement utilisée également pour la réalisation de la toiture ;

Le bardage bois en parement mural est autorisé aux conditions suivantes :

- Les angles des façades et pignons présenteront des arêtes nettes et rectilignes sans élément saillant au droit des emboîtements ;
- Les parements seront constitués de pièces de bois équarries ou rabotées ;
- Les parements en bois seront de ton brun moyen à brun foncé (ou gris moyen pour les essences de bois pouvant se passer de traitement) ;
- Ils pourront également être traités au moyen d'une lasure dont la teinte naturelle s'apparente à celles des matériaux admis.

#### b) Menuiserie :

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres ou de couleur blanche.

#### c) Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou noir ;
- soit une tuile de teinte gris foncé ou noir, non brillante ;
- soit le zinc (pré patiné) ;
- soit le vitrage transparent et plan clair en complément d'un des matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire ;
- la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques intégrés à la toiture est autorisée.

#### 5°. Les Baies

L'ensemble des baies totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines du total des élévations en ce non compris les toitures.

#### 6°. Garages

Un garage susceptible d'abriter, une ou deux voitures sera éventuellement prévu par habitation. En dehors de l'accès de garage, il devra être aménagé deux emplacements de véhicules dans la zone de recul entre le garage et l'alignement (sur terrain privé).

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

Les garages seront conçus dans le volume principal ou dans le volume secondaire. Ils se situeront entre le niveau de la voirie et le terrain naturel, l'accès s'effectuera en limitant au maximum les remblais et/ou déblais.

#### 7°. Modification du relief du sol

Les déblais et/ou remblais seront limités de manière à maintenir visuellement autant que possible le terrain naturel. Des murets de 150 cm de hauteur maximum hors sol pourront être implantés de manière à créer ponctuellement des terrasses et/ou des jardins en terrasse.

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 générales du terrain naturel, de l'ordre de 0,50 mètre pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces de logement au terrain naturel. Ces travaux doivent de préférence se situer à 2,00 mètres au minimum des limites latérales.

Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme devront renseigner les tracés du terrain naturel et du terrain remanié jusqu'aux limites de propriété voisines (élevations et coupes), les niveaux existants et remaniés seront indiqués sur les vues en plan et l'implantation. Un niveau de référence sera déterminé et matérialisé sur place en tant que repère visible.

### 8°. Plantations et clôtures

Les terrains en cause étant situés en zone d'habitat à caractère rural, la clôture en façade à rue sera obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement, conformément à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985, (M.B. du 13/09/1985). Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises ci-après.

Les haies situées à front de voirie devront se planter à 0,50m en recul par rapport à la limite d'alignement et être taillées à 1,40m de hauteur. Toujours à front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété.

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

Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies. Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20 m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Les lots 1 à 3 devront arborer toute la longueur de leur parcelle (à la limite de propriété) située du côté de la rue Froidville afin de créer un écran végétal permettant de garantir une intégration paysagère de l'urbanisation et un écran antibruit vis-à-vis de l'autoroute.

Il est souhaitable de planter au moins 3 arbres par lot dont 1 arbre à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les 3 ans qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes ; un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

Les essences seront choisies dans les espèces indigènes suivantes :

- érable champêtre = ACER CAMPESTRE ;
- érable plane = ACER PLATANOIDES ;
- érable sycomore = ACER PSEUDOPATANUS ;
- érable argenté = ACER SACHARINUM ;
- marronnier à fleurs rouges = AESCULUS CARNEA BRIOTTI ;
- marronnier d'Inde = AESCULUS HIPPOCASTANUM ;
- aulnes = ALNUS ;
- bouleau = BETULUS ;
- charme commun et érigé = CARPINUS BETULUS et CARPINUS BET. FASTIGIATA ;
- châtaignier commun = CASTANEA SATIVA ;
- arbre de Judée = CERCIS SILIQUASTRUM ;
- noisetier de Bizance = CORYLUS COLURNA ;
- hêtre = FAGUS ;
- frênes = FRAXINUS ;
- févier d'Amérique = GLEDITSIA TRIACANTHOS ;
- noyer noir d'Amérique = JUGLANS NIGRA ;
- copaline d'Amérique = LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA ;



- pommier = MALUS ;
- platanes = PLATANUS ;
- peuplier blanc = POPULUS NIVEA ;
- peuplier d'Italie = POPULUS NIGRA ITALICA ;
- peuplier gris de Moffart = POPULUS CANESCENS DE MOFFART ;
- cerisier et prunier = PRUNUS ;
- chênes = QUERCUS ;
- robiniers = ROBINEA ;
- saule ordinaire = SALIX ALBA LIEMPDE ;
- saule pleureur = SALIX SEPULCRALIS TRISTIS ;
- sorbier = SORBUS ;
- tilleul = TILIA ;
- orne doré = ULMUS CARPINIFOLIA WREDEI.

Toutes plantations et clôtures seront conformes au règlement provincial sur la voirie.

En ce qui concerne les limites latérales entre parcelles, les clôtures seront établies à cheval sur la limite séparative au moyen de haies dont les essences répondront aux essences régionales dont mention ci-dessus, ou au moyen de clôture en treilles plastifié, ou encore des deux combinées.

#### 9°. Système d'épuration et d'évacuation des eaux

Le bien se trouve en zone d'assainissement autonome au PASH « Amblève ».

Les habitations seront pourvues d'une citerne de rétention d'eau de pluie d'une capacité de 5,0 m<sup>3</sup> et d'un volume tampon supplémentaire de minimum 5,0 m<sup>3</sup> (total de 10,0 m<sup>3</sup>) et pourvue d'un ajutage d'une section maximale d'1''.

Le système d'épuration (système à préciser) et d'évacuation des eaux sera dans tous les cas prévu en fonction de la réglementation en vigueur au moment de la demande du permis d'urbanisme.

Aucune canalisation de récolte des eaux de ruissellement et des eaux épurées ne sera mise en place dans le cadre de la mise en œuvre du présent projet d'urbanisation. Chaque habitation devra prévoir son dispositif d'épuration et de dispersion des eaux. Le bien se situant en zone de prévention éloignée (type IIb), la réalisation de puits perdants est strictement interdite. L'épandage des eaux devra se faire via un réseau de drains dispersants ou via toutes autres solutions approuvées dans le cadre de la demande du permis d'urbanisme.

Les fossés existants au droit des parcelles seront maintenus afin de réguler les apports d'eau de ruissellement en cas d'orage. Uniquement au droit de l'accès à la parcelle et sur une longueur maximale de 6,0m, le fossé pourra être canalisé en respectant les prescriptions suivantes :

- pose d'une canalisation en tuyau de béton DI 400mm sur une longueur maximale de 6,0 m
- fondation et enrobage du tuyau à l'aide de sable-ciment
- fondation sous le tuyau d'une épaisseur de 15 cm
- enrobage sur le tuyau en sable-ciment jusqu'à 20 cm au-dessus de l'extrados
- réalisation de têtes d'aqueduc en blocs de béton plein ép. 20 cm de part et d'autre de la canalisation
- cimentage des têtes d'aqueduc
- remblai de la partie canalisée du fossé à l'aide d'un matériau perméable et auto-compactant



Les travaux de canalisation du fossé au droit de chaque parcelle feront l'objet d'un plan détaillé accompagnant chaque demande de permis d'urbanisme.

#### 10°. Cabine électrique

L'implantation d'une éventuelle cabine de transformation se fera dans la zone de réservation prévue sur le lot 1. En cas de nécessité de placement d'une cabine, la zone de réservation sera cédée à la société qui gère la distribution électrique.

Afin de limiter l'impact visuel de la cabine, il est préconisé d'utiliser une cabine préfabriquée basse (non pénétrante). Si la demande de permis d'urbanisme n'autorise pas ce type de cabine, cette dernière sera réalisée en respectant les prescriptions applicables aux constructions du présent projet d'urbanisation.

Une haie composée d'essences régionales sera mise en place autour de la cabine pour faciliter son intégration paysagère.

#### 11°. Ligne haute tension

Une ligne haute tension (15.000 Volts) traverse le Lot 1 en aérien. La définition de la zone de construction permet d'ériger une partie des volumes (principal ou secondaire) de construction sous cette ligne HT. Les distances de sécurité à respecter par rapport à la tension de la ligne sont à respecter scrupuleusement conformément à l'article 164 du RGIE.

### **2 .5. CHARGES IMPOSEES 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 lotisseur en matière d'aménagement et d'équipement de la voirie, en matière de distribution d'eau alimentaire, d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que ces charges imposées au lotisseur n'auront été approuvées par l'administration communale.

L'acquéreur d'un lot a l'obligation de se raccorder au réseau public d'électricité et de distribution d'eau. Ces raccordements particuliers seront exécutés aux frais de l'acquéreur. Ces raccordements seront exécutés pendant la durée des travaux de construction. Les raccordements au téléphone et à la télédistribution sont facultatifs.

### **2 .6. DISPOSITIONS IMPORTANTES**

#### 1° Entretien des parcelles du lotissement.

Durant la période séparant l'acquisition d'un lot et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux riverains une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

#### 2° Publicité.

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens est interdite. Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés. L'implantation de mats et supports de câbles aériens est interdite.

### 3° Plans des constructions.

La demande de permis d'urbanisme sera introduite conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 6 février 1971.

Les plans de la construction seront complets, dressés et signés par un architecte légalement immatriculé et inscrit à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi sur la protection du titre et de la profession d'architecte et de la loi du 26 juin 1953 créant le dit Ordre des Architectes.

La demande de permis d'urbanisme doit comprendre l'implantation et une description détaillées des travaux de canalisation du fossé nécessaire pour permettre l'accès à la parcelle.

Les travaux de constructions ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissement, exhaussements et toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, les teintes des matériaux et revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures, ainsi que pour toutes les parties visibles de l'extérieur.

Les plans approuvés et le permis d'urbanisme, de même que les avis doivent se trouver en permanence sur le chantier de manière à être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

### 4° Plans de mesurage des lots.

Les plans de mesurages et de bornage de l'ensemble des lots doivent être dressés par un Géomètre-Expert inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètre-Expert.

Dans le cadre du présent lotissement, l'ensemble des plans de mesurage et de bornage seront dressés par le Bureau d'Etudes FLAS sprl, auteur du projet de lotissement.

Dressé par le Bureau d'Etudes FLAS sprl,  
A Henri-Chapelle, le 8 février 2012.  
Modifié le 12 septembre 2012 suivant remarques du S.P.W. et de la Ville de Stavelot.

Pour la S.A. Pierre & Nature Luxembourg,

Henri Flas, Ing. et Géomètre-Expert

Jean-Pierre Triron