



Séance du Collège communal du **09/01/2014**

Rue de la Fagne, 46  
4845 JALHAY  
Service Urbanisme  
Tél. 087/379 130  
Fax. 087/379 136

Présents : M. FRANSOLET, Bourgmestre-Président,  
MM. ANCION, PAROTTE, WILLEMS, LAURENT,  
Echevins,  
Mme WILLEM-REMACLE, Présidente du CPAS  
Mme ROYEN-PLUMHANS, Secrétaire communale

N. Réf. : 00004/2/2013  
Réf. Urbanisme : 161/261/RC/RV  
Agent traitant : Philippe Mathieu - chef de service

#### **DECISION D'OCTROI D'UN PERMIS D'URBANISATION**

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que Monsieur Jean-Denis SCHUL, Kosterstrasse, 12 B - 4780 Saint-Vith, a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis à Jalhay, Sart (lez-Spa), Sart-Station, cadastré section B - n° 2907 M23 et ayant pour objet l'obtention d'un permis d'Urbanisation d'un terrain en quatre lots ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé en zone d'assainissement individuel selon le Plan d'Assainissement du sous-bassin hydrographique de la Vesdre, arrêté par le Gouvernement wallon le 15/04/2005 et publié au Moniteur belge le 02/12/2005;

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

Que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat, le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'article 16 du décret du 10/11/2006 modifiant le livre 1er du Code de l'environnement dispose que pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur de ce décret, soit le 4/12/2006, " l'autorité compétente au sens de l'article D 49, 1°, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser

une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 et, dans l'affirmative refuse le permis demandé";

Considérant qu'au sens de la disposition précitée, la présente demande de permis a été introduite le ; Qu'il s'ensuit que l'article 16 précité est applicable, en l'espèce;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66 § 2 du livre Ier du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10/11/2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Attendu qu'en date du 11/05/2013 le Bourgmestre a constaté que le projet en cause n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que par conséquent, l'organisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas requise;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6/12/2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet induit un déboisement, mais aucune modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 14/05/2013;

Vu l'accusé de réception pour dossier complet délivré le 17/05/2013 à M. Schul ;

(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone linéaire d'habitat à caractère rural et en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

(2)(4) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé

(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien classé inscrit sur la liste de sauvegarde situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué;

(2) Considérant qu'un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ...;

(1)(2)(4) Considérant que la demande de permis se rapporte également à un bien situé dans Un périmètre de surveillance des Eaux de Spa, dans une zone de parc international : décret du CRW du 16/07/1985 et à 10 m. d'un site NATURA 2000 ;

(1)(2) Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales la modification du tracé de voies de communication communales existantes l'élargissement de voies de communication communales existantes la suppression de voies de communication communales existantes ; que le Conseil communal, après en l'absence de mesures particulières de publicité, en a n'en a pas délibéré;

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : ...;

(1)(2) Considérant que qu'aucune 0 réclamation(s) a ont n'a été introduite(s); qu'une réunion de concertation a n'a pas été organisée;

(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation

~~transmise par le Collège communal en date du 08/08/2013 est favorable favorable~~  
~~conditionnelle~~

~~défavorable~~; que sa décision est libellée et motivée comme suit : ... ;

Considérant le rapport de notre Collège communal du 08/08/2013, formulé pour l'essentiel comme suit :

« Notre Collège communal, en sa séance du 08/08/2013, a émis l'avis suivant, à propos de cette demande :

« Attendu que le projet se situe en partie en zone d'habitat à caractère rural et en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Considérant que l'article D 68 1er du Code de l'environnement dispose que lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figurant pas sur la liste visée à l'article D 66 § 2 alinéa 1er, n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, l'autorité compétente chargée de statuer sur le caractère complet et recevable du dossier de demande, examine au vu de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D 66 § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, dans ce cas l'autorité ordonne la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, du Livre 1er du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, après examen du projet présenté et après avoir pris en compte l'ensemble des éléments d'appréciation détaillés ci-avant, le Bourgmestre constate le 17/05/2013 que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que l'organisation d'une étude d'incidences n'est donc pas requise.

Vu le récépissé délivré le 14/05/2013;

Considérant l'accusé de réception d'un dossier complet daté du 17/05/2013;

Vu les plans, les vues en 3D, le plan masse, les options d'aménagement, les prescriptions urbanistiques et l'ensemble des documents, photos, extraits de cartes diverses;

Attendu que la destination des habitations prévoit la construction d'habitations unifamiliales ou plurifamiliales à caractère permanent avec la possibilité d'exercer une activité libérale ou de service non insalubre et non dangereuse à condition que la surface réservée à cette activité ne dépasse pas 40% de la surface habitable;

Considérant les dispositions de la Charte d'urbanisme adopté par le Conseil communal de Jalhay, le 06/06/2006;

Vu la copie de l'acte de vente du 19/06/1929 relatif à la vente de la propriété concernée par le présent permis d'urbanisation lequel est assorti de conditions;

Vu le plan de mesurage annexé à l'acte précité;

Considérant l'avis formulé par Belgacom le 30/05/2013;

Considérant l'avis Défavorable de Resa réceptionné le 19/06/2013 qui précise notamment que le lotisseur n'a pas consulté ladite société au préalable afin de solliciter l'étude de faisabilité requise;

Faisant suite à cet avis défavorable, le demandeur averti a décidé de solliciter l'étude en cause et a demandé une suspension des délais dans l'attente de la réponse de RESA;

Vu l'avis formulé par RESA le 15/17/2013, réceptionné à l'administration communale, le 31/07/2013;

Considérant que suite à la réception de cet avis, la procédure peut reprendre;

Considérant l'avis formulé par la SWDE le 12/06/2013;

Considérant l'avis formulé par le SRI de Verviers le 10/06/2013;

Vu l'avis formulé par la Direction des Routes de Verviers réceptionné le 01/07/2013, en dehors du délai légal imparti, considérant, en conséquence que cet avis est réputé favorable par défaut;

Attendu que les prescriptions définies aux documents accompagnant la demande de permis d'urbanisation respectent les dispositions de la charte d'urbanisme arrêtée par le Conseil communal le 06/06/2006;

Vu le contexte bâti et non bâti environnant;

Vu le reportage photographique;

Attendu qu'en date du 03/07/2013, le Collège a interrogé la SWDE, pour connaître le débit et la pression sur le réseau de distribution existant;

Avis favorable conditionnel :

Les frais d'équipement du terrain à urbaniser seront pris en charge par le demandeur

L'urbaniseur se conformera aux avis formulés par RESA, VOO, le SRI et BELGACOM en ce qui concerne les équipements à mettre en place.

Les remarques suivantes formulées par le Département de la Nature et des Forêts seront

intégrées aux prescriptions, à savoir :

- des haies séparatives seront plantées au sein de la zone d'habitat à caractère rural, elles seront composées d'essences indigènes;
  - la zone forestière ne sera en aucun cas déboisée définitivement. Elle gardera son caractère boisé.
  - au sein de la cour fermée, un arbre sera planté (modification de l'article 15);
  - les trottoirs et zone de parking le long de la route communale seront supprimés.
- Le cahier des prescriptions sera corrigé selon les indications reprises ci-après :
- ARTICLE 20 : La zone forestière ne sera en aucun cas déboisée définitivement. Elle conservera son caractère boisé.
  - ARTICLE 21 : supprimer le petit « a » et le remplacer par toute modification du relief du sol est interdite;
  - ARTICLE 25 : les serres ne sont pas autorisées.
  - ARTICLE 51 § 2 : cet article n'est pas suffisamment précis quant aux matériaux à utiliser pour les parements des élévations extérieures :
  - préciser le type de moellons, le type de brique, le type de bardage autorisé : bois traité, ardoises.

Les impositions figurant dans l'avis BRA 621 de la Direction des Routes de Verviers du 30/06/2008 seront respectées nonobstant toute disposition contraire à ces prescriptions.

Les impositions du SRI de Verviers seront respectées, à savoir :  
Considérant qu'aucun hydrant n'est présent à moins de 230 mètres, une nouvelle borne incendie sera placée en bordure de voirie entre les lots 2 et 3 Le débit de cet hydrant devra être de 20 m<sup>3</sup> par heure pendant 2 heures.

A défaut d'un réseau de distribution suffisant, il conviendra de suppléer en recourant à un approvisionnement en eau courante ou stagnante telle que prévu aux conditions de la CM. du 14/10/1975.

Cette citerne aura les caractéristiques suivantes : - capacité minimale de 40 m<sup>3</sup>;  
Afin de garantir un remplissage optimal, son remplissage sera assuré par un raccordement à une descente de toit (eau pluviale). Le premier remplissage peut être assuré par le SRI avant mise en service.

La capacité de la citerne doit être prouvée par la fourniture d'une copie de facture.  
Elle devra être accessible facilement aux véhicules incendie et être signalée individuellement conformément à la CM du 14/10/1975.

Une conduite d'aspiration rigide d'un diamètre intérieur de 100 mm doit être placée à demeure. L'extrémité immergée sera pourvue d'une crépine et l'orifice à l'extrémité destinée à recevoir un tuyau d'aspiration mobile est garni d'un demi-raccord symétrique (AR du 30/01/975) en position « lèvres » et obturé par un demi-raccord bouchon retenu par chaînette. L'accessibilité et l'aspiration devront être testées par le SRI de Verviers avant l'occupation des lots.

Considérant les plans et documents corrigés réceptionnés le 01/09/2013.»

(1)(2)(4) Considérant que BELGACOM SA a été consultée pour le(s) motif(s) suivant(s) : équipement téléphonique; que son avis sollicité en date du 23/05/2013 et transmis en date du 30/05/2013 est favorable; que le réseau est inexistant à cet endroit et que les frais relatifs à l'extension du réseau seront à charge de Belgacom;

(1)(2) Considérant que le Service des Eaux Souterraines du SPW a été consulté en date du 23/05/2013, que son avis favorable a été reçu le 14/06/2013 ;

Considérant que la SWDE a été consultée en ce qui concerne l'équipement en distribution d'eau en date du 23/05/2013 et que son avis reçu le 12/06/2013 est favorable et que le réseau existant présent dans l'accotement est suffisant pour la fourniture d'eau destinée aux consommateurs ;

Considérant que la SWDE a communiqué le 06/11/2013, les résultats des tests effectués sur le réseau de distribution d'eau :

Pression à débit nul sur l'hydrant : 3 bars, débit maximum au moment de l'essai : 27 m<sup>3</sup>/h ;  
Considérant que ces résultats sont conformes aux exigences du SRI, la construction d'une réserve incendie n'est pas requise ;

Considérant l'avis formulé par la société VOO, le 15/07/2013, à propos de l'équipement en télédistribution ;

Considérant que le Service Régional d'Incendie de Verviers a été consulté le 23/05/2013, que son avis reçu le 10/06/2013 est favorable conditionnel ;

Considérant que le Département de la Nature et des Forêts du SPW a été consulté le 23/05/2013, que son avis a été réceptionné le 26/06/2013, soit hors délai lequel est donc considéré favorable par défaut ;

Considérant que la Direction des Routes de Verviers a été consultée le 23/05/2013, que son avis a été réceptionné le 01/07/2013, hors délai, lequel est donc considéré favorable par défaut ;

Considérant que la société RESA gestionnaire du réseau électrique a été consultée le 23/05/2013 que son avis favorable conditionnel a été formulé le 15/07/2013 et réceptionné le 31/07/2013 ; Considérant que cet avis est donc réputé favorable par défaut ;

Considérant l'avis formulé par le Fonctionnaire délégué le 03/10/2013, reçu le 04/10/2013, sollicité en date du 05/09/2013, en application des dispositions du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel et libellé et motivé comme suit :

« **Le Fonctionnaire délégué,**

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

**Vu le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;**

Considérant que M. Jean-Denis SCHUL a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis à JALHAY, Sart (lez-spa) cadastré section B, 2<sup>ème</sup> division, n° 2907M23 et ayant pour objet l'urbanisation de la parcelle ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de JALHAY dont le récépissé porte la date du 11/05/2013 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 17/05/2013 ;

Considérant que le Collège Communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 5/09/2013 ;

Considérant que le bien est situé : au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/79 en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 24 mètres de profondeur, le reste en zone forestière d'intérêt paysager, au plan de secteur des Hautes Fagnes-Eifel approuvé par A.R. du 28/08/79 en zone forestière

Il se situe également :

- dans un périmètre de surveillance des eaux de Spa,
- dans une zone de parc international : décret CRW du 16/07/1985,
- le long d'une route régionale définie sous n° 640,
- à 10 mètres d'un site Natura 2000 ;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a pas été réalisée pour le motif suivant :

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés ;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines ;

Vu les circonstances urbanistiques locales ;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre 1er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6 ;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation ;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité ;

Considérant que la demande porte sur l'urbanisation d'une parcelle ;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement ;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales, les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

Vu l'avis de la DGO1 - Département des Routes - émis en date du 1/07/2013 ; Vu l'avis du Département de la Nature et des Forêts émis en date du 25/06/2013 Vu l'avis du Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction des Eaux souterraines en date du 13/06/2013 ;

**J'estime que le permis peut être délivré pour autoriser l'urbanisation de la parcelle :**

**à condition de :**

1. Respecter et intégrer dans les documents les remarques émises par le Département de la Nature et des Forêts au sujet de la zone forestière et respecter les impositions figurant dans l'avis émis par la DGO1 - Département des Routes de Verviers ;
2. Respecter les remarques émises par le Collège communal et adapter les documents en fonction de celles-ci ;

3. Prendre position quant à l'avis émis par le Service Régional d'Incendie et l'imposition éventuelle d'une citerne de 40m<sup>3</sup> nécessaire en matière de protection incendie. Modifier toute document en conséquence et prévoir l'implantation de la citerne sur les documents graphiques.

4. Remanier le texte de la page 39/64 des "Options d'aménagement" en fonction de la possibilité des petits immeubles à appartements ... immédiat".

A ce sujet, au vu de la configuration des parcelles et du peu de profondeur des parcelles, au vu également des emplacements de parcage nécessaires, j'estime qu'il n'est pas judicieux de permettre ce type d'habitat à cet endroit.

Dès lors, il y aurait lieu de revoir le texte en conséquence et/ou de le compléter pour définir les possibilités de construction de façon plus précises.

A ce sujet, je rappelle que les options d'aménagement sont définies comme la structure de base du projet et que ce sont les éléments fondateurs du permis d'urbanisation proposant une réponse au contexte existant et que ces options ont valeur réglementaire nécessitant de la sorte la conception des données précises.

5. Adapter les documents "Options architecturales d'ensemble", prescriptions urbanistiques et documents graphiques en conséquence.

6. De manière à rendre suffisants l'équipement et l'aménagement de la voirie, il y a lieu d'imposer au demandeur les travaux et charges suivants sur base des différents avis :

- distribution d'électricité : voir avis du 15/07/2013
- distribution d'eau : voir avis du 12/06/2013
- protection contre l'incendie : voir avis du 10/06/2013
- téléphonie : voir avis du 30/05/2013;

Les travaux et charges imposés au demandeur devront être réalisés entièrement à la satisfaction de la commune, attestation du Collège Communal en faisant foi, avant la délivrance de permis d'urbanisation.

Conformément à l'article 119, §2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège Communal et pour autant que le demandeur soit informé simultanément de l'envoi de cette décision au Fonctionnaire-Délégué. Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus. »

Considérant les documents modifiés conformément à la demande du Collège communal du 05/12/2013, réceptionnés le 13/12/2013 ;

Attendu que la procédure a été suspendue dans l'attente de la réception des documents à corriger ;

Vu le récépissé délivré à M. Schul, le 13/12/2013 ;

Pour les motifs précités,

Décide :

(1) Article 1er. - Le permis d'urbanisation sollicité par M. Schul est octroyé pour la réalisation de 4 lots.

(5) - Le titulaire du permis devra :

(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par le Collège communal reproduites ci-dessus;

2° - tous les frais relatifs à l'équipement en électricité, télédistribution, les conditions imposées par le Service régional d'Incendie, le service des Eaux Souterraines, Belgacom et les conditions reprises dans l'avis BRA 621 du SPW, Direction des Routes du 26/06/2013 seront de stricte application.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

A Jalhay, le 09/01/2014

Par le Collège,

La Directrice générale,  
B. ROYEN-PLUMHANS

Le Bourgmestre,  
M. FRANSOLET

Pour extrait conforme,

Jalhay, le 15/01/2014

La Directrice générale,

B. ROYEN-PLUMHANS

Le Bourgmestre,

M. FRANSOLET

- 
- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
  - (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
  - (3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
  - (4) A compléter par un ou plusieurs considérants s'il y a lieu.
  - (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
  - (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège communal
  - (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de 5 ans.
  - (8) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

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

### **1 ) VOIES DE RECOURS**

**Art. 119. § 1er.** Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

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

**Art. 452/8.** Le recours visé à l'article 119 est envoyé à l'adresse du directeur général de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie du service public de Wallonie,



Le demandeur qui introduit le recours mentionne la date à laquelle il a reçu la décision du Collège communal.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

**Recours au Conseil d'Etat - rue de la Science 33 - 1040 BRUXELLES - tél. 02 234 96 11**

Un recours au Conseil d'Etat, section administrative, peut être introduit par

- un tiers (ex. voisin)
- le demandeur qui a épuisé toutes les voies de recours administratifs.

Les délais pour introduire un recours :

- le tiers au permis dispose de 60 jours à partir de sa prise de connaissance effective de la décision qui octroie le permis pour introduire son recours.
- le demandeur qui a épuisé toutes les voies de recours administratifs dispose de 60 jours à compter de la notification de la décision ou de la date où la décision aurait dû être prise pour introduire son recours.

Toutes les modalités relatives au recours au Conseil d'Etat sont reprises dans les Lois coordonnées du 12/01/1973 du Conseil d'Etat.

## **2) SUSPENSION DU PERMIS**

**Art. 119. §2.** Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif.

## **3) AFFICHAGE DU PERMIS**

**Art. 134.** Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article 155, § 5, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture au chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué ou le jugement visé à l'article 155, § 5, doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

## **4) PEREMPTION DU PERMIS**

**Art. 98.** Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article 88, § 1er, alinéa 4.

**Art. 99.** Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

**Art. 100.** La péremption du permis d'urbanisation s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

## **5) MODIFICATION DU PERMIS**

**Art. 102.** Soit à l'initiative du collège communal, soit à la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis d'urbanisation, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation, dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

**Art. 103.** § 1er. Les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification.

Le collège communal adresse, par envoi, une copie conforme de sa demande à tous les propriétaires d'un lot. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au fonctionnaire délégué, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 2. En cas d'initiative du collège communal, la demande de modification est instruite conformément à l'article 127, § 2.

§ 3. En cas de demande d'un propriétaire d'un lot et avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 4. Lorsque les documents contenus dans le permis d'urbanisation ont, conformément à l'article 92, acquis valeur de rapport urbanistique et environnemental, leur modification s'opère conformément à l'article 33.

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

## **6) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS D'URBANISATION IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE D'UNE VOIRIE COMMUNALE**

**Art. 95.** Nul ne peut procéder à la division d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisation, qui implique des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

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

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.



SR  
AC  
Voo

Monsieur SCHUL  
Klosterstrasse, 12  
4780 SAINT-VITH

Références : HBT / 307 / 461 annexe(s) : 1 Liège, le 15 juillet 2013  
 Personne à contacter : E. Strauven  
 Téléphone : 04/220.12.32  
 Téléfax : 04/220.12.66  
 E-mail : [connections.elec@resa.tecteo.be](mailto:connections.elec@resa.tecteo.be)

Monsieur,

Objet : Permis d'urbanisation.  
 Commune de JALHAY.  
 Rue de la Station / 4 lots.  
 Demandeur : MOSTAERT-ROBBERTS.  
 Dossier n° 241.1669.  
 Vos références : -.  
 Plan(s) d'implantation : 1/500 du 10/01/2013

Nous vous prions de trouver, ci-après, les propositions pour le raccordement du projet susmentionné aux réseaux de distribution électrique et d'éclairage public.

Les raccordements individuels de chaque habitation unifamiliale ou assimilé doivent être demandés séparément et feront l'objet d'offres distinctes personnalisées ultérieurement.

#### Participation financière du demandeur :

L'intervention du demandeur est établie dans le respect des coûts forfaitaires avalisés par la CREG (Commission de Régulation de l'Électricité et du Gaz). Le montant de l'offre est calculé sur base des longueurs de trottoirs et voiries du projet considéré. Dans le cas où les aménagements de réseau sont déjà réalisés, ce montant reste d'application.

Pour autant que les travaux qui incombent éventuellement au demandeur soient effectués conformément aux dispositions générales, ci-annexées, la participation du demandeur s'élève à :

14.012,00 € hors TVA soit **14.012,00 €** TVA comprise.

Ce montant est à régler par versement anticipé sur le compte suivant :

N° de compte : IBAN : BE80 0910 0078 0877  
BIC : GKCCBEBB

Communication : VERSEMENT LOT 241 1669

Dès réception, nous ferons parvenir au demandeur la facture justificative.  
Ce montant ne comprend pas les frais d'études déjà facturés.  
Ce montant se répartit comme suit :

▪ Equipement en énergie	14.012,00	€ exempt de TVA
▪ Eclairage	0,00	€ hors TVA

**Dispositions générales :**

Cette offre n'est valable que pour autant que le demandeur respecte nos Dispositions Générales associées à l'équipement des projets immobiliers :

Dispositions		Applicable
§ 1.	Mise à disposition d'une zone pour construction d'un point de transformation	<input type="checkbox"/>
	Conventions de vente annexées	<input type="checkbox"/>
	Situation : Adresse lot n° NN	
§ 2.	Réalisation de tranchées à charge du demandeur	<input type="checkbox"/>
§ 3.	Durée de validité et délai d'exécution	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 4.	Situation des installations	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 5.	Raccordement et réception des installations individuelles	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 6.	Réseau haute ou basse tension à proximité	<input type="checkbox"/>
	Ligne Haute Tension surplombant les parcelles	<input type="checkbox"/>
	Ligne Haute Tension longeant les parcelles	<input type="checkbox"/>
	Ligne Basse Tension surplombant le parcelles	<input type="checkbox"/>
	Ligne Basse Tension longeant les parcelles	<input type="checkbox"/>
	Câble souterrain longeant les parcelles	<input type="checkbox"/>
§ 7.	Troitoirs	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 8.	Zones de servitude	<input type="checkbox"/>
§ 9.	Eclairage public – type standard accepté par l'Administration Communale, Luminaires type fonctionnel et poteaux tubulaires (Acier plastifié, teinte RAL 7001)	<input type="checkbox"/>
§ 10.	Extension du réseau aérien	<input type="checkbox"/>
§ 11.	Réalignement des poteaux et armoires existants	<input type="checkbox"/>

**Durée de validité de l'offre :**

Cette offre est valable 6 mois à dater de la présente.

Ce délai expiré, l'offre sera caduque et une nouvelle demande d'étude devra être introduite.

Dès que vous aurez marqué accord sur cette offre, accord matérialisé par la réception du versement du montant de la présente offre, TECTEO doit pouvoir réaliser les travaux d'aménagement nécessaires dans un délai de 6 mois.

Passé ce délai, suite à un dépassement lié à un retard incombant au demandeur, le processus de demande d'équipement du lotissement, ou assimilé, devra être réitéré, les frais d'étude seront facturés dans ce cas.

**Délai d'exécution :**

Dans le cas où des aménagements sont nécessaires pour TECTEO, le délai d'exécution est fixé à six mois au reçu de votre versement ainsi qu'à la réception des conventions de vente, le cas échéant ci-annexées, dûment complétées et signées (paragraphe 1 des dispositions générales).

Cette période est nécessaire à l'étude de la réalisation technique envisagée ainsi qu'à la demande des autorisations nécessaires. Pour certaines communes, de même que pour certains travaux au niveau des routes nationales, un délai de 3 mois minimum est indispensable à l'obtention de ces accords.

Il est donc impératif de coordonner nos interventions respectives. En conséquence, avant toute intervention de votre part concernant la pose et l'installation de notre équipement, principalement la mise à disposition des tranchés, vous êtes invitées à nous contacter afin de convenir de commun accord du planning de réalisation.

Tout travail nécessaire à la réalisation de l'équipement du lotissement ou assimilé nécessité par un manque de coordination de vos travaux avec le planning de TECTEO, vous sera facturé en supplément.

**Sécurité**

Dans le respect de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 modifié par l'Arrêté Royal du 19 janvier 2005 relatif à la coordination sécurité-santé des chantiers temporaires ou mobiles, nous vous rappelons que le Maître d'Ouvrage est responsable de la désignation d'un coordinateur projet et réalisation.

Quand, à un même endroit, des ouvrages ou travaux de génie civil sont exécutés simultanément ou successivement pour le compte de plusieurs maîtres d'ouvrage, le Maître d'ouvrage « pilote », initiateur du chantier, doit, par le biais d'une convention écrite, désigner un coordinateur projet commun ainsi qu'un coordinateur réalisation commun.

L'équipement de votre lotissement par nos services faisant partie d'un chantier tombant sous la réglementation des chantiers temporaires ou mobile, nous invitons votre ou vos coordinateurs de sécurité à prendre contact avec notre cellule Health and Safety Coordination Support (hscs@tecteo.be) pour qu'il intègre notre Plan particulier de Sécurité Santé (PpSS) au Plan Général de Sécurité et Santé (PGSS).

Tous les frais de coordination liés à cette offre, sont à charge du maître d'ouvrage « pilote », c'est-à-dire dans ce cadre particulier, le demandeur.

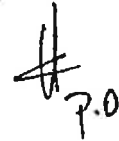
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Vous nous obligeriez, par ailleurs, en nous faisant parvenir une copie des permis délivrés accompagnés du plan et éventuellement des prescriptions urbanistiques.

Nous envoyons copie de la présente à l'Administration Communale de et à :

JALHAY.

Veillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.



Pour TECTEO,  
Alain VERSYP,  
Directeur du Département Clientèle.



TV • NET • TEL

SR2  
AC  
VooMonsieur SCHUL  
Klosterstrasse, 12  
4780 SAINT-VITH

Références : INFRA.ANS / 307 / 461 annexe(s) : -

Liège, le 15 juillet 2013

Personne à contacter : VANDERHAUWART D.  
 Téléphone : 04/266.41.40  
 Téléfax : 04/266.41.86  
 E-mail : [infra.ans@voo.eu](mailto:infra.ans@voo.eu)

Monsieur,

Objet : Permis d'urbanisation.  
 Commune de JALHAY.  
 Rue de la Station / 4 lots.  
 Demandeur : MOSTAERT-ROBBERTS.  
 Dossier n° 241.1669.  
 Vos références : -.  
 Plan(s) d'implantation : 1/500 du 10/01/2013

Suite à votre demande, nous vous prions de trouver, ci-après, la proposition d'offre pour le raccordement du projet susmentionné aux réseaux de télédistribution VOO.

Pour autant que les travaux soient effectués conformément aux dispositions générales reprises en annexe au courrier TECTEO énergie, la participation financière du demandeur s'élève à **3.090,00 €, exempté de TVA.**

Afin de pouvoir continuer le traitement de votre dossier, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner, par courrier ou par fax, le formulaire fourni en annexe, dûment complété et signé pour accord.

En fonction de l'offre reprise ci-dessus, les directives techniques sont les suivantes :

- a) Pour le demandeur :
- mise à notre disposition en voirie privée et suivant le tracé de l'étude VOO, d'une tranchée commune.

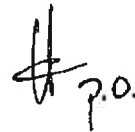
b) Pour VOO :

- Placement d'armoires mixtes (Energie – VOO) en mitoyenneté de 2 parcelles.
- Pose de câbles en tranchées communes.
- Raccordement au réseau VOO des armoires mixte et des appartements multiples.

Pour toute demande de renseignement sur les montants de l'offre, vous pouvez contacter la section « Raccordements - Lotissements » au 04./220.12.32 ou 04/220.12.03 ou par E-mail à l'adresse [connections.elec@resa.tecteo.be](mailto:connections.elec@resa.tecteo.be) en donnant la référence de votre dossier.

En ce qui concerne les renseignements techniques pour l'équipement du projet immobilier, vous pouvez contacter le « Bureau d'études VOO » au 04/266 41 40 ou par E-mail à l'adresse [infra.ans@voo.eu](mailto:infra.ans@voo.eu), n° 46 rue J.Jaures 4430 ANS.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.



Pour VOO,  
Didier VANDERHAUWART,  
HFC Build Est.



Références : INFRA.ANS / 307 / 461 annexe(s) : -  
Personne à contacter : VANDERHAUWART D.  
Téléphone : 04/266.41.40  
Téléfax : 04/266.41.86  
E-mail : [infra.ans@voo.eu](mailto:infra.ans@voo.eu)

Liège, le 15 juillet 2013

*Formulaire à compléter et à retourner par courrier ou par fax, signé pour accord, à la cellule technico-administrative du département Infrastructure VOO (voir coordonnées ci-dessous)*

Objet : Permis d'urbanisation.  
Commune de JALHAY.  
Rue de la Station / 4 lots.  
Demandeur : MOSTAERT-ROBBERTS.  
Dossier n° 241.1669.  
Vos références : -.  
Plan(s) d'implantation : 1/500 du 10/01/2013

Je, soussigné,

Accepte la participation financière de **3.090,00 €**, **exempte de TVA**, pour le raccordement du projet repris ci-dessus au réseau de télédistribution VOO.

Reconnais être habilité à prendre ce type de décision pour le projet repris ci-dessus et que VOO ne pourra être tenu ultérieurement responsable en cas de contestation par des tiers de ma décision.

Reconnais avoir pris connaissance du fait que les montants ci-dessus :

- Sont définitifs et valides pour une période de 1 mois et seront facturés après réalisation des travaux.
- Ont trait à la seule partie des travaux effectuée en domaine public et que le raccordement des futures habitations reste dans leur intégralité à charge des futurs acquéreurs des parcelles.

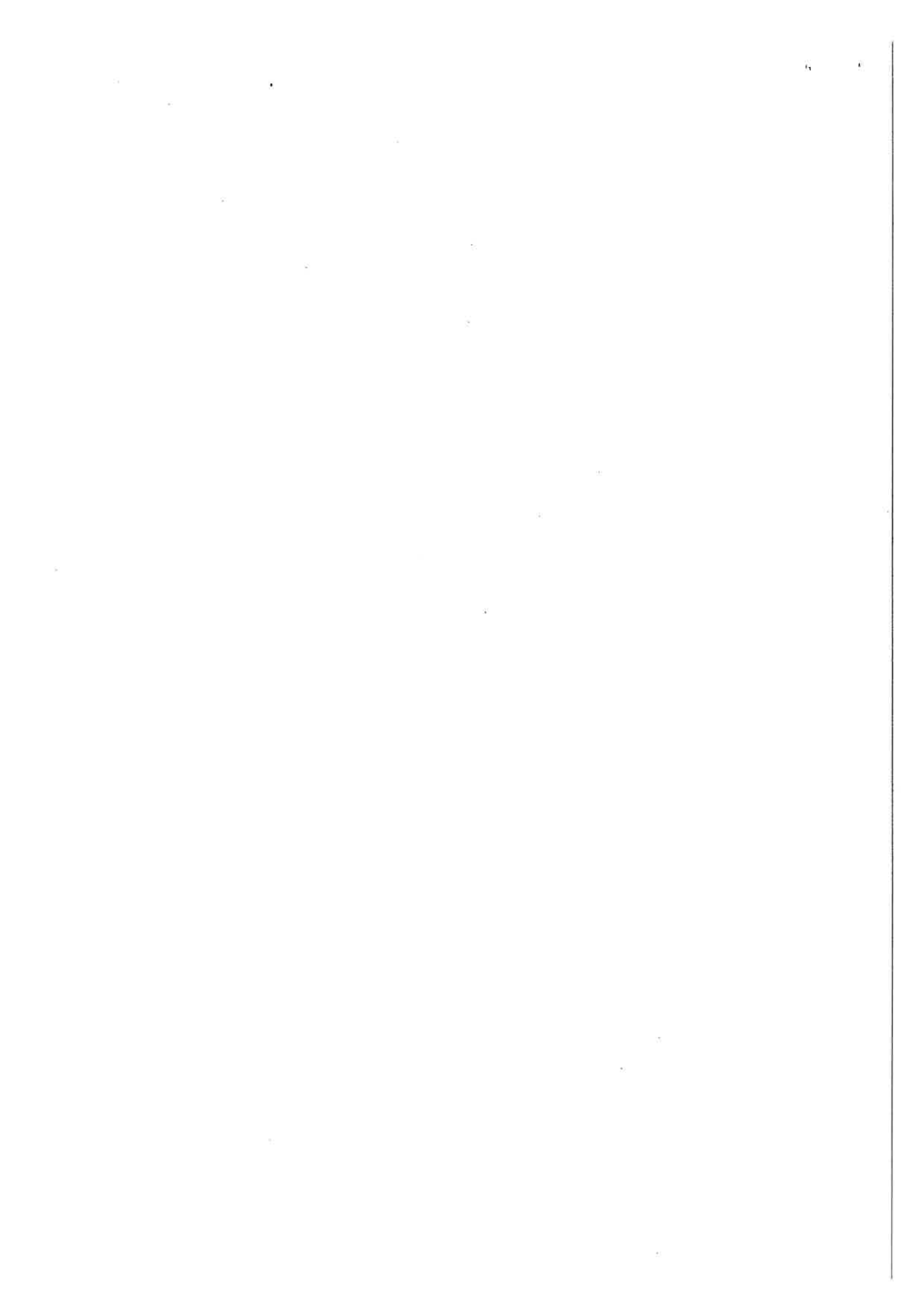
Fait à ....., le .....

Nom, prénom .....

Signature pour accord

**Pour toute demande d'information complémentaire, contacter VOO au numéro repris ci-dessous**

VOO – Département Infrastructure - Cellule Technico-Administrative  
Rue Jean Jaures, 46 – 4430 ANS - Tél. : +32 (0)4 266 41 40 - Fax : +32 (0)4 266 41 86 - Mail : [Infra.ans@voo.eu](mailto:Infra.ans@voo.eu)



ADVANCED NETWORK SERVICES

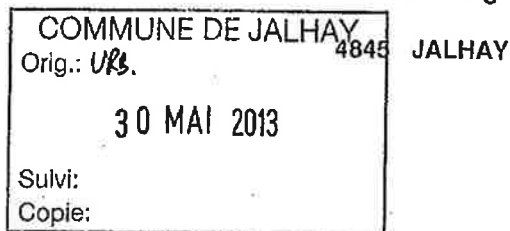
Affaire suivie par : Ph. Francotte

Nos réf : JMS 283768

Vos réf : MP/2/2013

Administration Communale - Urbanisme

Rue de la Fagnière, 46



Liège, le 29 mai 2013

Concerne: Demande de MM. MOESTAERT et ROBBERTS pour un projet de lotissement National 640 (Station) Votre lettre du 23/05/2013

Monsieur,

Suite à votre lettre sous rubrique, je vous informe que l'infrastructure de BELGACOM à l'heure actuelle est à l'endroit concerné inexistante de ce côté de la voirie. Si d'autres concessionnaires devaient réaliser des travaux dans la voirie, veuillez je vous prie, nous en informer afin de réaliser ces travaux en tranchées communes.

Je vous demanderais aussi de bien vouloir nous avertir dès que vous aurez obtenu le permis de lotir et de nous fournir un plan terrier afin que nous fassions réaliser l'extension nécessaire en temps opportun. **Les frais relatifs à celle-ci seront pris en charge par BELGACOM. (\*)**  
*(\*) Cependant, dans le cas où il est prévu un réalignement de voirie, Belgacom demande la mise à disposition d'une tranchée plane et rectiligne à 60 cm de profondeur en trottoir, ainsi que des gaines à 80 cm de profondeur aux traversées de chaussée, suivant nos indications.*

En ce qui concerne la pose des raccordements particuliers en domaine privé, il est recommandé aux constructeurs de placer une gaine d'attente ( Ø conseillé : 50mm), munie d'un fil de tirage, perpendiculairement à la voirie, entre celle-ci et le bâtiment à raccorder, afin d'éviter des frais inutiles, d'une part et de ne plus détériorer les abords après la construction, d'autre part. En outre, je vous saurais gré d'attirer l'attention des futurs acquéreurs de ces parcelles sur le fait que les travaux de terrassement en domaine privé ne sont plus compris dans les frais de mise à la disposition par BELGACOM de la ligne téléphonique. Ces frais sont dorénavant facturés au client au prix de 12,40 € (hors TVA) par mètre courant de tranchée en terre-plein, augmentés des frais de repavage en cas de revêtements spéciaux. A noter que, pour des raisons de sécurité, les câbles téléphoniques doivent être écartés de 0,50m des câbles électriques. L'entrepreneur chargé des travaux devra introduire, préalablement à toute intervention, une demande de plans de repérage afin de veiller à la sauvegarde de nos installations en place. Vous nous obligeriez en suggérant au(x) futur(s) constructeur(s) de prendre contact avec nos services avant l'exécution des travaux.

Je vous remercie d'avance et vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour Hughes Chenot  
Domain Manager



NETWORK OPERATIONS

Area 4 Liège

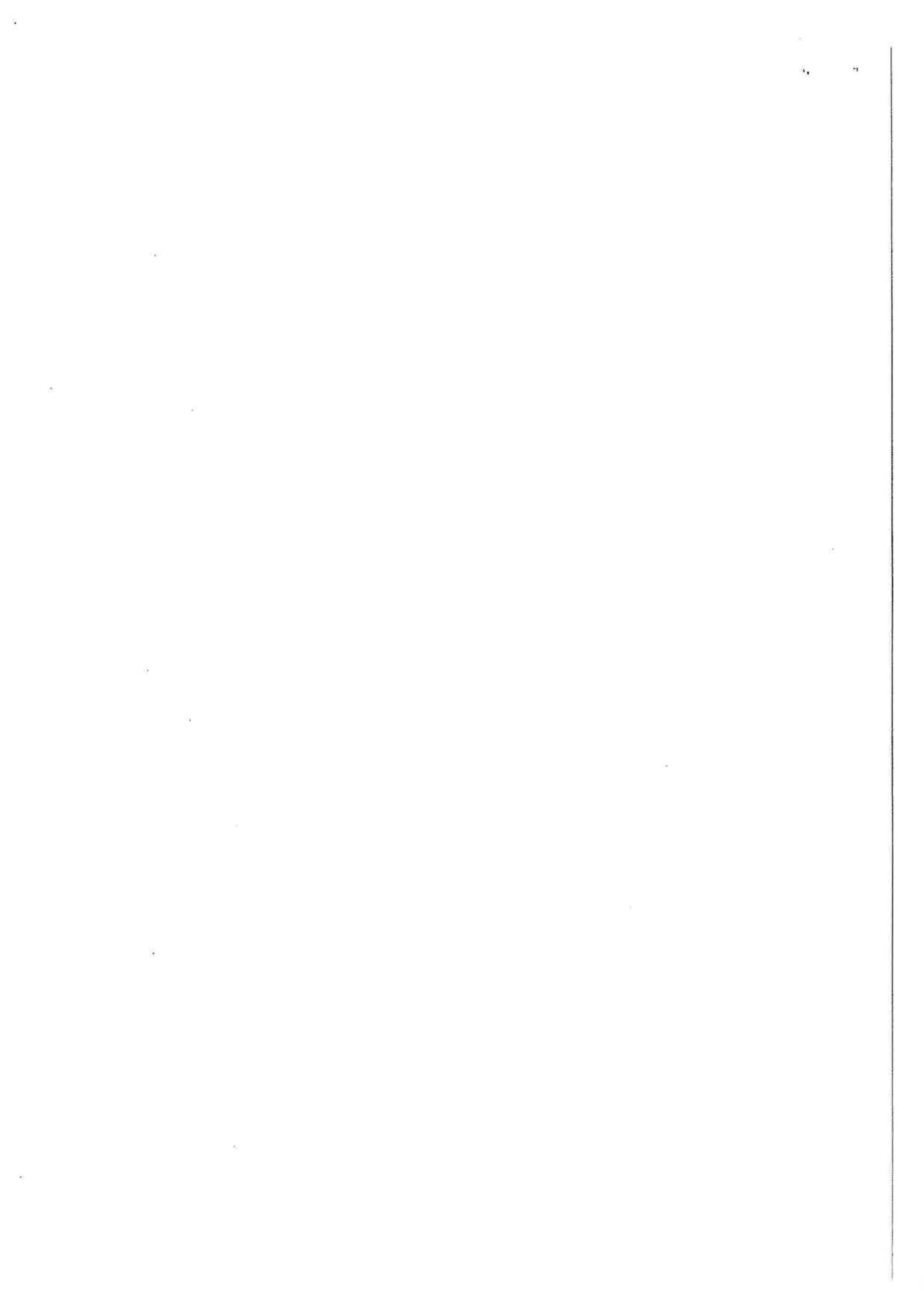
rue du Nord Belge, 6

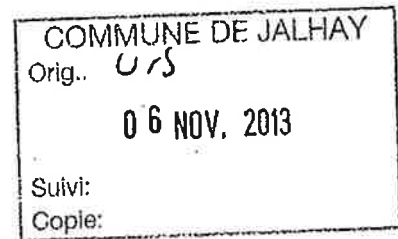
B-4020 LIEGE

Tél : +32 4 3497579

Fax : +32 4 3429859

BELGACOM société anonyme de droit public, Boulevard du Roi Albert II 27, B - 1030 Bruxelles, T.V.A. BE 202.239.951, R.C. Bruxelles 587.163





SITE DE LIEGE

Votre correspondant :  
Patrice Lambert  
Tél : 04/248.79.14 - Fax : 04 / 248 78 80  
Patrice.Lambert@swde.be

Au collège des Bourgmestre et Echevins

Rue de la Fagne 46  
4845 Jalhay

Herstal, le 05 11 13

Nos références : LIEGE/5/91/002/  
Vos références :  
(A rappeler dans toute correspondance)

Monsieur le Bourgmestre,

Concerne : **Sous-bassin de la Vesdre.**  
**Commune de Jalhay (Sart) - rue de la Station**  
**Essai débit/pression.**

Nous avons l'honneur de répondre à votre demande du 5/07/2013 et nous vous communiquons les résultats :

- débit maximum au moment de l'essai mesuré sur un laps de temps de quelques minutes : 27 m<sup>3</sup>/h.
- pression à débit nul sur l'hydrant : 3 bars.

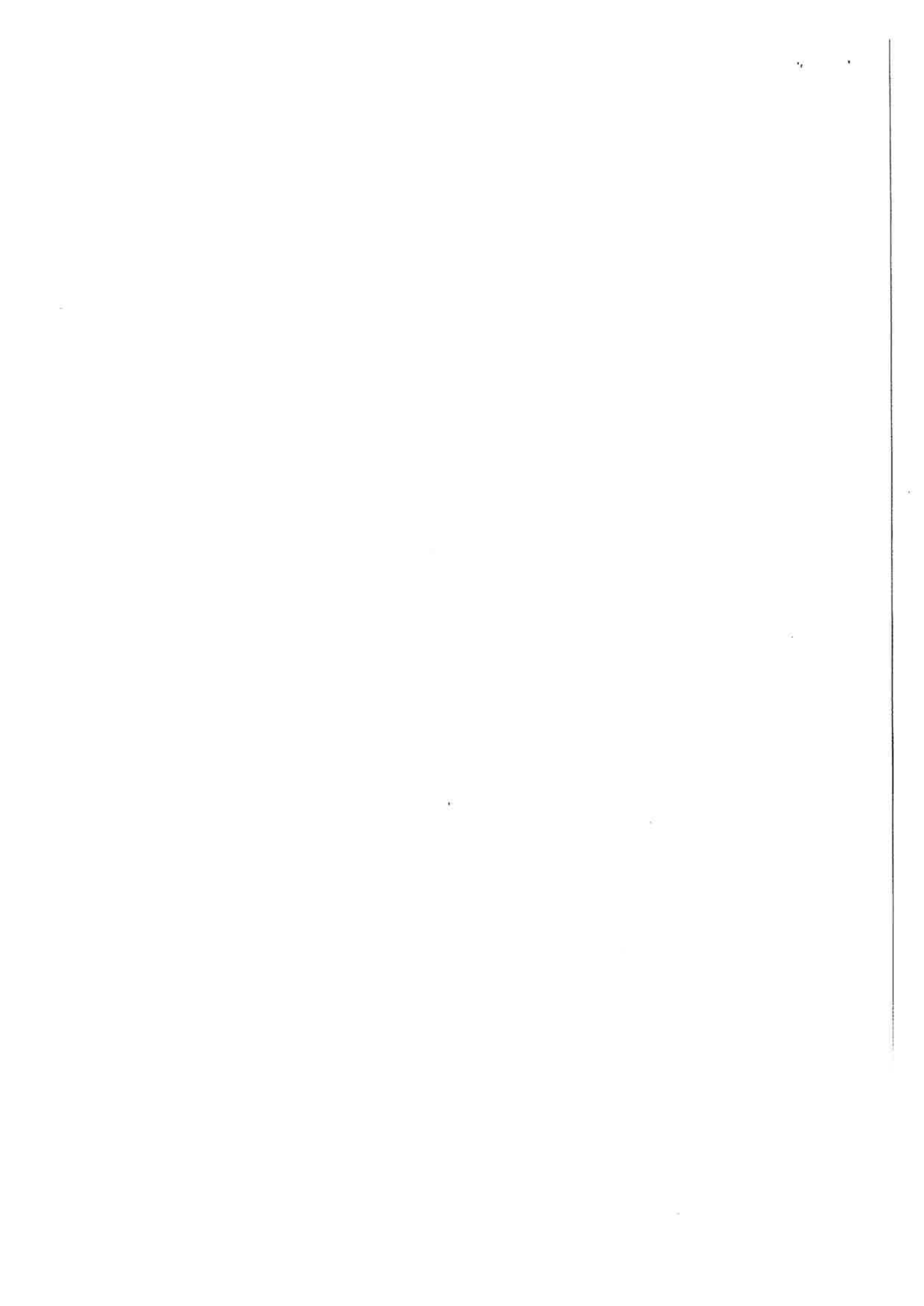
Ces valeurs représentent l'état du réseau au moment de l'essai. Elles ne constituent en aucune manière une garantie dans le temps.

Au vu de la pression reprise ci-dessus, des problèmes pourraient apparaître si une forte consommation ainsi qu'une fuite se produisaient en même temps.

A toutes fins utiles, nous vous communiquons la position de la SWDE en matière de lutte contre l'incendie.



Société wallonne des eaux - Société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée RPM Verviers  
Siège social : rue de la Concorde 41, 4800 Verviers, Tél : 087 / 87 87 87 - www.swde.be  
Adresse de correspondance : Parc Industriel des Hauts-Sarts, 2e avenue 42, 4040 Herstal  
Dexia Banque : 091-0113962-16 - IBAN BE72 0910 1139 6216 - BIC GKCCBEBB - TVA BE 0230.132.005



## 1. L'aspect technique

Les bornes et bouches d'incendie sont, pour la S.W.D.E., de simples outils de gestion de réseaux de distribution d'eau (purges d'air, rinçage des conduites, etc ...), à l'instar de tous les autres appareils disposés sur le réseau.

Le réseau de distribution d'eau n'est absolument pas conçu en fonction de la réglementation relative à la lutte contre l'incendie et il est utile de constater que les bouches d'incendie ne correspondent dès lors pas nécessairement aux obligations et aux critères imposés dans ce cadre.

Leur potentiel débit/pression dépend essentiellement de la capacité des canalisations sur lesquelles elles sont branchées, dont le dimensionnement est uniquement guidé par l'objectif de tout gestionnaire de réseau public, c'est-à-dire fournir à la population de l'eau de qualité, en quantité et pression suffisantes.

Bien entendu la S.W.D.E. doit, sur ses réseaux et dans le cadre de sa mission de distributeur d'eau publique, entretenir tous les appareils, en ce compris les bornes et les bouches d'incendie, dont le bon fonctionnement doit donc être vérifié par ses services.

## 2. L'aspect juridique de la lutte contre l'incendie

Les responsabilités purement techniques, citées ci-dessus et à charge de la S.W.D.E., ne doivent aucunement oblitérer les responsabilités en matière de lutte contre l'incendie qui sont exclusivement à charge des communes.

En effet, les défauts relevés à nos bouches d'incendie sont une pression et un débit insuffisants, accompagnés d'un repérage inexistant ou inapproprié. Il n'appartient nullement à la S.W.D.E. de prendre les dispositions nécessaires pour que les bouches d'incendie incriminées puissent répondre, de manière satisfaisante, aux normes imposées par les services de lutte contre l'incendie. Cette obligation est du seul ressort de l'autorité communale. Ces dispositions légales sont clairement explicitées dans la circulaire ministérielle du 14 octobre 1975, prise en vertu de l'Arrêté Royal du 08 novembre 1967 portant, en temps de paix, organisation des services communaux et régionaux d'incendie de coordination des secours en cas d'incendie (Moniteur belge du 18 novembre 1967).

D'autre part, il est important de préciser que, dans son arrêté du 14 juillet 2005 modifiant l'arrêté du 3 mars 2005 relatif au code de l'eau, le Gouvernement wallon spécifie en son article 270 bis - 3, relatif au double raccordement, et plus précisément à celui destiné à l'extinction : "Pour ce second raccordement, les débit et pression demandés par le Service régional d'incendie compétent ne sont pas garantis par le distributeur."

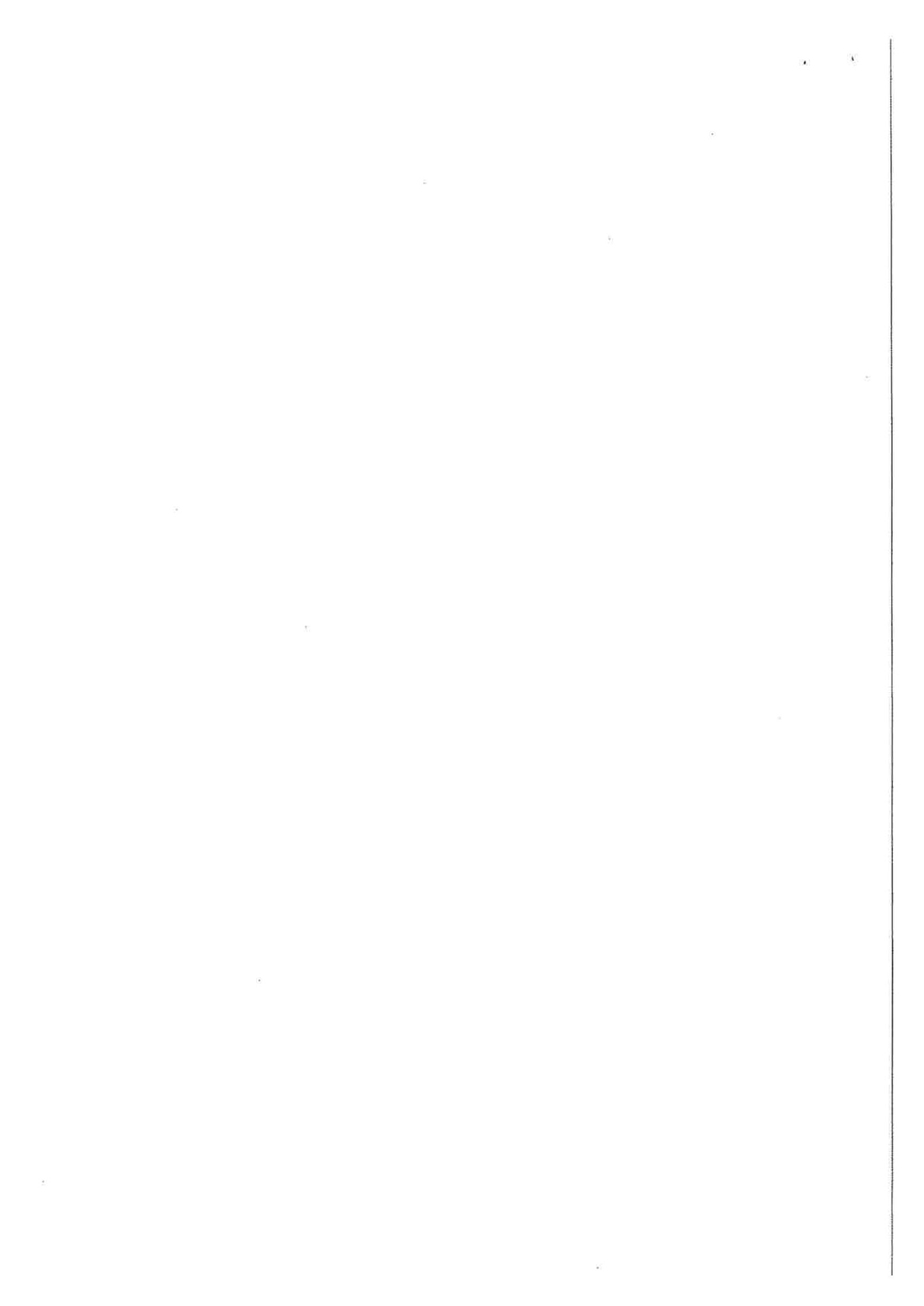
Au-delà de ces considérations et afin de vous aider au mieux, la SWDE reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'assurance de notre considération distinguée.

Daniel ALLARD  
Directeur Site Liège

La Directrice adjointe  
de succursale

Nathalie GARCET





Changement d'appellation à dater du 1<sup>er</sup> août 2008

Service public de Wallonie  
Direction générale opérationnelle  
"Routes et Bâtiments"  
Département du réseau de Liège  
Direction des Routes de Verviers  
Tél. : 087/32.31.31 - Fax. : 087/35.35.06

N° dossier : 13-PL-JAL-001

AVIS CONCERNANT DEMANDE DE BATIR

ALIGNEMENTS - ZONES DE REcul

ZONE DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES

IDENTITE DU REQUERANT :

Mr Jean-Denis SCHUL  
Klosterstrasse 12  
4780 SAINT-VITH

SITUATION DE LA PARCELLE :

Commune de Jalhay  
Section Sart - Cockaifagne à Sart-Station  
Section B - n°2907 M23  
N640 - pm 15.200 à 15.300 - côté droit

INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER :

Urbanisation d'une parcelle : 4lots

Le permis peut être délivré aux conditions suivantes :

CONDITIONS GENERALES

A. CONCERNANT LES ALIGNEMENTS ET ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DE LA REGION WALLONNE

Remarques : les conditions de 1 à 4 concernent uniquement les cas soumis à la servitude de recul.  
Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.  
Les autres conditions sont applicables pour tous les cas.  
Les conditions particulières doivent être consultées, pour les conditions 4, 6, 9 et 12b.

1 Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition :

- a) qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparant des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée;
- b) qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc...

2 La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit.

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75 m, qu'ils soit ou non surmonté d'une grille; la hauteur totale ne peut dépasser 2,25 m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0,50 m en arrière de l'alignement prescrit; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,50 m; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 15 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur.

3 Il est toléré dans les clôtures prévues au 2. Des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.

4 Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnée ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses.

Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitoyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustible sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

5Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après :

a) Trottoir ou accotement en élévation

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres.

Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir et accotement de plain-pied

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite.

Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

6Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).

7Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible; ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,40 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,65 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0,015 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement.

8Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

9Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°).

Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.

10La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.

11Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.

12

a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.

b) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières (4°). Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.

c) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.

d) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.

e) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.

13Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction Générale des Autoroutes et des Routes.

14Moyennant autorisation délivrée par la Direction Générale des Autoroutes et Routes sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé pour autant qu'il y établisse un aqueduc.

15L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police.

Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue; un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que besoin.

16Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction Générale des Autoroutes et des Routes.

17 Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4, incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

18 Le délai de validité du présent avis se limite à un an.

19 Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

20 L'impétrant ne mettra la main à l'oeuvre qu'après avoir reçu du chef de district les indications nécessaires à cet effet.

21 Cet avis-formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul.

Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

1. Niveau des seuils par rapport au niveau de la chaussée : /
2. Niveau du pied de la construction en rapport avec le couronnement de la chaussée : /
3. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : /
4. Profondeur maximale du lieu de dépôt : NEANT sur le domaine public
5. Profondeur de la zone de recul : 8m
6. Tous travaux à effectuer sur le domaine public (raccordement, modification accotement, trottoir, etc.) feront l'objet d'une demande distincte. Aucun raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux de la route ne sera autorisé.

Cette autorisation ne concerne que la demande de permis de lotir. Une nouvelle demande devra être introduite pour chaque permis de bâtir ;

La sécurité et la circulation des piétons doivent être maintenues sous la responsabilité du demandeur.

Considérant :

- ◆ qu'il n'existe pas de plan particulier d'aménagement pour cette section de route ;
- ◆ que l'implantation des zones bâtissables se situent, d'après le plan de masse, au moins 17mètres en arrière de l'axe de la N640 soit au-delà de l'alignement imposé, constitué d'une parallèle distante de 17mètres (9m + 8m = 17m) de l'axe de la chaussée ;
- ◆ qu'au carrefour avec le chemin communal, la norme 48-20 relative à la visibilité dans les carrefours est respectée ;

Nous délivrons un avis favorable à la demande sous réserve des conditions suivantes :

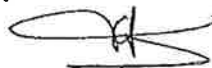
- ◆ jusqu'à la limite du domaine public, les accès et les aménagements devront avoir une pente d'au moins 3% vers le terrain privé objet de la demande ;
- ◆ les accès carrossables aux parcelles s'effectueront par paires (lot 1 avec lot 2 et lot 3 avec lot 4) au niveau de la mitoyenneté ;
- ◆ les écoulements des eaux ne pourront s'effectuer sur le domaine régional ;
- ◆ en l'absence d'un réseau d'égouttage communal, l'élimination des eaux usées et de toitures s'effectueront à l'arrière du terrain privé, par exemple, dans un drain de dispersion, contrairement au point 2.4 « Infrastructure et réseaux technique (2) » de la demande de Permis d'Urbanisation (page 34), qui suggère des infiltrations « vers le fossé de la route régional »

Le permis de bâtir peut être délivré.

A Stavelot, le 06 Juin 2013  
Le Chef de District,  
Ingénieur Industriel

Vu et proposé par le Directeur des Ponts et Chaussées pour être transmis à Monsieur le Bourgmestre de JALHAY en réponse à sa demande du 23 Mai 2013 sous les références MP/2/2013 avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré pour les besoins de mon service.

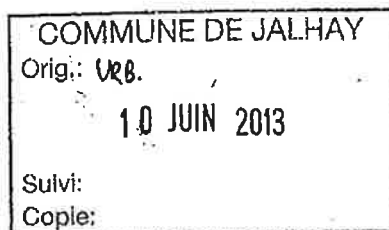
A Verviers, le 28 JUIN 2013  
Le Directeur des Ponts et Chaussées,



ir P. ELSÉN.



VERVIERS  
Rue Simon Lobet, 36



Verviers, le  
4800

03/06/2013

Monsieur le Bourgmestre  
de et à  
4845 JALHAY

Tél. Secours : 100 ou 112  
Fax Secours : 087/22.94.65  
Référence Prévention : P7/0449/001/1

Objet : Projet de lotissement.

Monsieur le Bourgmestre

Comme suite à la demande relative à l'objet repris sous rubrique, j'ai entamé l'étude du dossier transmis et j'ai l'honneur de vous communiquer mon avis suivant.

**INTRODUCTION :**

Donneur d'ordre : Votre administration, par courrier daté du 23/05/2013.

Votre référence : MP/2/2013

Adresse de l'installation : rue de la Station à SART - JALHAY

Type de mission de prévention : Permis de Lotir

Référence des personnes concernées : Epoux ROBERTS-MOSTAERT, de Laoureux n° 24  
à 4800 Verviers

Architecte : M. SCHUL, Klosterstrasse n° 12 à 4780 Sankt Vith

Facture : 355310146

Transmis à : Mr le Bourgmestre de Jalhay  
Demandeur+Facture

**RAPPORT :**

Il s'agit de l'aménagement d'un lotissement comprenant 4 maisons unifamiliales situées en bordure de voirie.

Il n'y pas d'hydrant à moins de 230 mètres de l'habitation située de la manière la plus défavorable par rapport à cet hydrant.

De plus, celui-ci (diamètre 60mm) ne présente pas un débit suffisant.

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

Une borne d'incendie normalisée doit être placée en bordure de voirie entre les lots 2 et 3. Le débit de cet hydrant doit être de 20 m<sup>3</sup>/ Hr pendant deux heures.

A défaut de réseau de distribution d'eau suffisant, il conviendra de suppléer en recourant à un approvisionnement en eau courante ou stagnante telle que prévu aux conditions de la C.M. du 14 octobre 1975.

Cette citerne doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une capacité de 40 m<sup>3</sup> au moins. Afin de garantir un remplissage optimal, nous proposons le raccordement sur une descente de toit (eau pluviale). Notre service peut réaliser le remplissage de la citerne avant mise en service.
- Etre située dans le domaine communal (emprise à réaliser), devant les lots 2 et 3.
- La capacité de cette citerne doit être vérifiable – par le biais d'une facture par exemple.
- Etre accessible aux véhicules ou au matériel des services d'incendie.
- Etre signalée individuellement selon la C.M du 14 oct 75.

---/---

- Une conduite d'aspiration rigide ayant un diamètre intérieur de 100 mm doit être placée à demeure. L'extrémité immergée est pourvue d'une crépine et l'orifice à l'extrémité destinée à recevoir un tuyau d'aspiration mobile est garni d'un demi-raccord symétrique (A.R. 30 janvier 75) en position « lèvres » et obturé par un demi-raccord bouchon retenu par chaînette.
- L'accessibilité et la mise en aspiration devront être testées par le SRI VERVIERS avant occupation des lots.

Le technicien en prévention,  Lt - J. FIRMIN		Le Chef de Corps f.f., Q GREGOIRE  Capitaine ing.
---	--	--



Wallonie



Service public  
de Wallonie

DÉPARTEMENT  
DE LA NATURE ET  
DES FORÊTS

DIRECTORAT GÉNÉRAL  
DE LIÈGE

Montagne Sainte-Walburge 2  
B-4000 Liège  
Tél. : 04 22.45.870  
Fax : 04 22 45 874

Vos réf. : MP/2/2013  
Nos réf. : CD990.3 n°30280  
Votre contact : Nicolas DELHAYE - 04/224 58 78 - [nicolas.delhaye@spw.wallonie.be](mailto:nicolas.delhaye@spw.wallonie.be)

COMMUNE DE JALHAY
Orig.:
27 JUN 2013
Suivi:
Copie:

Administration Communale de  
**JALHAY**  
à l'attention de Monsieur le Bourgmestre

**Objet : JALHAY – Demande d'avis sur demande de permis d'urbanisation sur un terrain sis à SART, lieu-dit « Sart-Station » sur la parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> division, section B n°2907 M 23**  
**Demandeur : M. Jean-Denis SCHUL**

Liège, le 25 juin 2013

Monsieur le Bourgmestre,

Faisant suite à votre demande réceptionnée par mes services en date du 27 mai 2013, j'ai l'honneur de vous communiquer les avis et remarques suivants, relatifs à l'objet décrit et référencé sous rubrique.

Considérant :

- que le projet est situé en partie en Zone d'Habitat à caractère rural au Plan de Secteur et en partie en Zone forestière d'Intérêt paysager (partie Est) ;
- que le projet est situé à proximité du site Natura 2000 BE33040 « Fagnes de Stavelot et Vallée de l'Eau rouge » ;
- que le site est actuellement boisé et composé en majorité d'un peuplement feuillu mélangé (hêtres, chênes, bouleaux, ...) et d'un peuplement résineux (douglas, sapin) au sud-est ;
- que le projet est situé en Zone d'Assainissement autonome au PASH et est donc susceptible de provoquer des rejets d'eau épurées ;
- que ces rejets sont explicitement prévus vers l'ouest et la voirie pour éviter tout rejet vers le site Natura 2000 ;
- que l'implantation des constructions est prévue au sein de la Zone d'Habitat à caractère rural au Plan de Secteur ;
- que le projet nécessitera le déboisement définitif de la Zone d'Habitat à caractère rural ;
- que, cependant, un certain nombre d'aménagements du projet sont incompatibles avec la partie du site en Zone forestière :
  - le plan masse affecte la zone forestière incluse dans la parcelle cadastrale 2907 M 23 en zone de cour et jardin ;
  - le plan masse prévoit l'installation d'un parking public et d'un trottoir le long du chemin en zone forestière ce qui est incompatible avec l'affectation de la zone ;
  - que les articles 20 à 26 des prescriptions urbanistiques relatives à cette zone précisent en outre que cette zone pourrait être engazonnée, accueillir des mobiliers de jardins, abris de jardins et des serres, ...

- que l'objectif du promoteur est cependant de maintenir le caractère boisé de la parcelle ;
- les prescriptions urbanistiques ;

le Département Nature et Forêts émet un avis favorable conditionnel au projet.

Les conditions du Département Nature et Forêts sont les suivantes :

- des haies seront installées au sein de la zone d'habitat à caractère rural. Elles seront composées d'essences indigènes (au minimum 4 essences différentes) ;
- au sein de la zone de cour fermée, un arbre de 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> grandeur sera planté (modification nécessaire de l'article 15 des prescriptions urbanistiques) ;
- la zone forestière ne sera en aucun cas déboisée définitivement. Elle devra garder son caractère boisé. Toute création de jardin, pelouse, massif de fleurs, potager,... sera interdite. Aucune plante exotique ne pourra être plantée ou installée. Aucune infrastructure non conforme avec la destination de la zone ne pourra être installée (serre, abri de jardin, ...). L'article 20 sera dès lors modifié (suppression de l'engazonnement partiel). L'article 21 sera modifié (interdiction de modifier le relief du sol). Les articles 22, 24 et 25 seront supprimés ;
- les trottoirs et parkings en zone forestière seront supprimés.

Afin d'assurer le suivi de ce dossier, nous vous saurions gré de bien vouloir nous informer de la teneur de votre décision dans ce dossier.

Le Département de la Nature et des Forêts reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Bourgmestre, à l'assurance de ma considération distinguée.

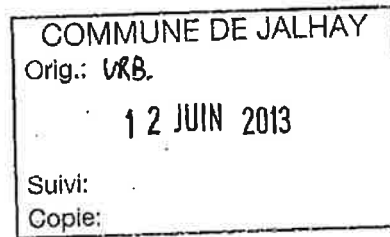
Copie :  
Cantonement de Spa (6785)

La Directrice a.i.,



Ir S. MOTTE dit FALISSE





Au collège des Bourgmestre et Echevins

Rue de la Fagne 46  
4845 Jalhay

SITE DE LIEGE

Votre correspondant :  
Patrice Lambert  
Tél : 04/2487923 - Fax : 04 / 248 78 80  
Patrice.lambert@swde.be

Herstal, le

1 1 0 6 1 3

Nos références : LIEGE/5/91/002/13056/426  
Vos références : MP/2/2013  
(A rappeler dans toute correspondance)

Monsieur le Bourgmestre,

**Concerne : Sous bassin de la Vesdre**  
**Commune : Jalhay ( Sart ) – Sart Station**  
**Alimentation lotissement : Schul Jean Denis**

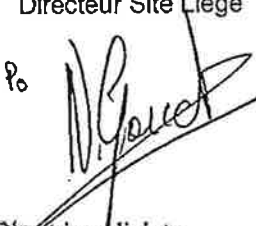
Nous avons l'honneur de répondre à votre demande du 23/05/2013 et de vous informer que l'alimentation en eau précitée ne nécessite pas d'extension. La conduite ø 100 située dans l'accotement contigu est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.

Le raccordement sera réalisé à la demande et aux frais de l'acquéreur de la parcelle.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'assurance de notre considération distinguée.

Daniel ALLARD  
Directeur Site Liège

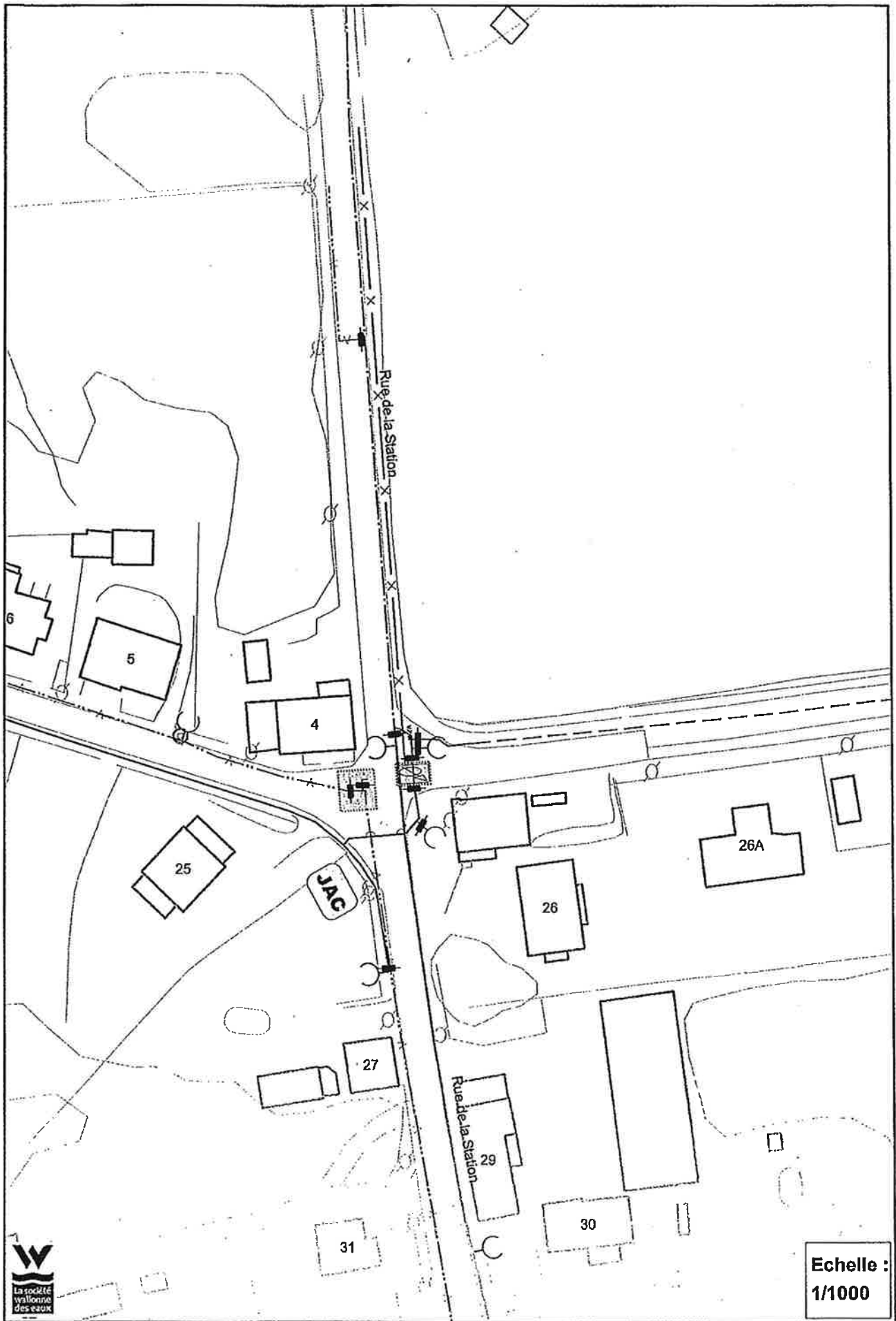
Po

  
La Directrice adjointe  
de succursale

Nathalie GARCET

ISO  
9001:2008  
Management  
quality

Société wallonne des eaux - Société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée RPM Verviers  
Siège social : rue de la Concorde 41, 4800 Verviers, Tél : 087 / 87 87 87 - www.swde.be  
Adresse de correspondance : Parc Industriel des Hauts-Sarts, 2e avenue 42, 4040 Herstal  
Dexia Banque : 091-0113962-16 – IBAN BE72 0910 1139 6216 – BIC GKCCBEBB – TVA BE 0230.132.005





Wallonie



Service public  
de Wallonie

DEPARTEMENT DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE L'EAU

Direction des Eaux souterraines  
Antenne de Liège

Liège, le 13 JUIN 2013

Montagne Sainte Walburge, 2, bât. II  
B - 4000 LIEGE  
Tél. : 04/224.54.11  
Fax. : 04/224.58.33

COMMUNE DE JALHAY Orig.: <b>URB</b> 14 JUIN 2013 Suivi: Copie:	Collège communal de et à 4845 JALHAY
--	--

Votre lettre du :  
23/05/2013

Vos réf. :  
MP/2/2013

Nos réf. :  
13/ESO/6/41/23

Annexe(s) :

**OBJET :** JALHAY.

Demande de permis d'urbanisme : terrain sis Nationale 640 à JALHAY - Sart, au lieu-dit « Sart-Station », parcelle cadastrée section B, n° 2907 M 23  
Demandeur : M. SCHUL Jean-Denis, Klosterstrasse, 12 à 4780 SAINT-VITH.

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre courrier du 23/05/2013 - références ci-dessus -, veuillez trouver ci-après l'avis du Département de l'Environnement et de l'Eau, Direction des Eaux Souterraines, Antenne de LIEGE.

Une approche géocentrique a été réalisée en date du 24/05/2013 sur la banque de données informatisée de la Direction des Eaux souterraines - BD 10-SOUS - ; elle reprend les prises d'eau souterraine dans un rayon de 1.100 mètres du site. Celle-ci ne renseigne aucune prise d'eau souterraine exploitée à l'heure actuelle.

Le site est situé à l'intérieur de la zone de surveillance établie par l'arrêté ministériel du 13 décembre 2001 pour la protection des eaux de SPA et environs. Cet arrêté est de stricte application. Il y est notamment stipulé à l'article 4 qu' à l'intérieur de la zone de surveillance, il ne peut être entrepris, sans autorisation préalable du Ministre, aucun travail qui puisse avoir pour résultat de réduire le débit des sources ou d'altérer la qualité des eaux qu'elles fournissent, notamment les drainages, forages, creusement de puits, travaux souterrains, fouilles dont la profondeur excéderait 3 mètres.

Par conséquent, notre service émet un avis favorable à la présente demande de permis d'urbanisation moyennant le respect des prescriptions de l'arrêté ministériel susvisé.

Si les excavations et/ou travaux de terrassement à réaliser pour la construction des futures habitations de ce lotissement devaient dépasser 3 mètres de profondeur sous la surface naturelle du sol, une demande d'autorisation ministérielle serait à solliciter pour chaque habitation concernée préalablement au début des travaux.

<http://spw.wallonie.be>  
N° Vert : 0800 11 901 (Informations générales)



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT  
Avenue Prince de Liège 15, B-5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 33 51 31 • Fax : 081 33 51 22

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

ir. M. NIHANT,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. NIHANT', written in a cursive style.

1<sup>ère</sup> Attachée responsable de service.

Agent traitant : A. SMAL, Assistante ppale.



Projet de création de logements à SART STATION

Réf : SAC 212062

Mai 2013

# Demande de Permis d'Urbanisation

**Demandeur** : Époux Marie-Françoise MOSTAERT & Maître Lucien ROBERTS

**Stade de l'étude** : Dépot de permis

**Désignation** : Dossier de demande de permis d'urbanisation

**Auteur de projet** : Jean-Denis SCHUL - Urbaniste / Mreyen Vermessungsbüro

Dossier : SAC 212062

Élaborer par SJD

Vérifié par EC

Date: Décembre 2013

Indice	Date	Modifications
A	Mai 2013	
B	Août 2013	Modif suite à demande commune: plantation, parking...
C	Décembre 2013	Modification suite à demande DGO4



MREYEN Vermessungsbüro PGmbH • Klosterstraße 12 B-4780 ST-VITH  
Tél : +32 (0) 80 22 66 86 • Fax : +32 (0) 80 22 66 96 • Email : info@geo314.eu  
Site : www.landmesser.be

TVA BE0861.060.882 • ING IBAN BE17 3401 3420 7521 BBRUBEBB

# Table des matières

I.	Analyse du contexte	3
1.1	Plan de situation	3
	A. Orientation et plan de secteur	4
	B. Vue générale sur l'environnement	5
1.2	Situation juridique	7
	A. Affectation au PCA, SSC, RGBSR, RCU...	7
	B. Patrimoine	7
	C. Autres documents de référence (1)	8
	C. Autres documents de référence (2)	9
1.3	Contexte urbanistique et paysager	11
	A. Situation de fait	11
	B. L'accès	12
	C. Les aménagements et services	15
	D. Implantation, gabarit et nature des constructions	16
	E. Principales lignes de force du paysage	18
	G. Analyse des caractéristiques du site	24
1.4	Reportage photographique	25
II.	Options d'aménagement	28
2.1	Définition du périmètre couvert	28
2.2	Économie d'énergie (1)	29
2.2	Économie d'énergie (2)	30
2.4	Infrastructures et réseaux techniques (1)	32
2.4	Infrastructures et réseaux techniques (2)	34
2.5	Paysage et espaces verts	36
2.6	Urbanisme	38
2.7	Architecture	39
III.	Options architecturales d'ensemble	40
3.1	Occupation actuelle du bien (voir plan en annexe)	40
3.2	Occupation projetée du bien	40
3.3	Plan Masse (voir plan en annexe)	40
IV.	Prescriptions	45
X.	Annexes	57

Informations :

Ce document est rédigé par le bureau MREYEN VERMESSUNGSBÜRO,  
mandaté par Maître Lucien ROBERTS

Pour tout complément d'information, contacter Jean-Denis SCHUL - Urbaniste Aménageur

SJD@geo314.eu

0491/94.03.04

# II. Options d'aménagement

## 2.1 Définition du périmètre couvert

Le périmètre de la parcelle cadastrale appartenant au demandeur, Madame Marie-Françoise MOSTAERT, est située le long de la voirie régionale (référence cadastrale actuelle : 2907 M23) et constitue le meilleur périmètre couvert par le Permis d'urbanisation, pour plusieurs raisons :

- Il dispose d'un potentiel de viabilisation intéressant (présence de certaines infrastructures, installation aisée des autres)
- Il ne nécessite pas de demande de dérogation au plan de secteur, pour peu que les constructions se placent dans la fenêtre prévue par la ZHCR.
- Ce périmètre se situe intégralement sur la parcelle d'un seul propriétaire, permettant ainsi d'agir plus rapidement.
- Il permet de préserver la zone Natura 2000, limitant le lotissement au côté voirie et gardant la partie boisée en tampon avec la zone Natura 2000.

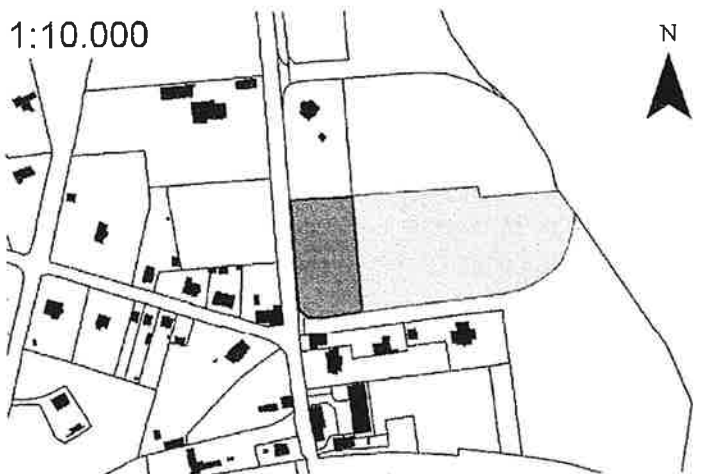
Nous l'avons vu, la partie Est de la parcelle sera exclue du permis d'urbanisation. Cette demande d'exclusion d'une partie du bien se base sur différentes sources :

- L'article 88 § 2 du CWATUPE : «*A la suggestion du demandeur ou d'office, l'autorité qui délivre le permis d'urbanisation peut exclure du périmètre du permis tous ou certains des lots non destinés en tout ou en partie, à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile (...) lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci*». Selon le professeur Francis HAUMONT, Avocat spécialisé en droit de l'urbanisme, cet article n'exclut nullement que le lotisseur sollicite ce type d'exclusion avant même de déposer la demande de permis. De plus, comme expliqué dans l'article précité, il n'existe pas d'intérêt à imposer des prescriptions sur cette zone.

- Le Vade Mecum de constitution de Permis d'Urbanisation prévoit un point visant à déterminer le périmètre du Permis d'Urbanisation.

- Pour davantage d'information sur le sujet, des arrêts du Conseil d'État ont été rendus sur le sujet de l'exclusion d'une partie d'un bien dans le cas d'un permis de lotir (notamment le N°106.541.14 du 14 mai 2002 LEBICHOT / RENARD).

1:10.000



0 125 250 500 Mètres

Schéma 29. Périmètre couvert par le Permis d'Urbanisation voir le plan de situation pour les dimensions exactes

Périmètre du Permis d'Urbanisation

Zone exclue du permis d'urbanisation

## 2.2 Économie d'énergie (1)

- Viser une grande performance énergétique

La législation wallonne impose déjà aux acquéreurs comme aux constructeurs d'effectuer une évaluation du bien au niveau de sa performance énergétique. Concernant le projet d'étude, il faut considérer que celui-ci doit se situer dans une réflexion de grande performance énergétique. **L'urbanisation du site devra viser une performance énergétique de grande valeur**, tout en respectant au mieux le contexte naturel et bâti dans lequel il se situe.

En cas d'avancée technologique, technique, juridique, architecturale ou de quelque autre nature que ce soit, permettant des améliorations au niveau écologique, environnemental ou énergétique sur le site couvert par le Permis d'Urbanisation, celles-ci pourront être considérées, que ce soit avant, pendant, ou après la construction des volumes ou de l'aménagement de la parcelle.

- Rechercher une densité en adéquation avec l'offre de transport en commun

La présence d'un arrêt TEC présent en face du site d'étude doit pousser à une densification du site. Ainsi, en fonction du besoin de densité et de la nécessité de respecter le cadre bâti, **la constitution de 4 parcelles sera de stricte application**. Chaque parcelle est susceptible de recevoir une construction destinée au logement. Celui-ci pourra revêtir diverses formes, allant de la maison unifamiliale à l'immeuble à appartement, pour autant que le nombre d'appartements n'excède pas deux unités de logements par habitation. Le nombre moyen d'unités de logement ne pourra être supérieur à 2 sur l'ensemble des parcelles du site d'étude.

- Favoriser les apports solaires

La construction des habitations devra se faire de manière à **pouvoir bénéficier de la manière la plus adéquate de l'orientation au soleil**. Ainsi l'aménagement des façades, notamment avec des baies (si besoin de large ouverture) devra permettre de capter la course du soleil de la meilleure manière. Aussi, l'orientation du bâtiment devra viser le même but, et devra prévoir, même si le projet de construction ne le prévoit pas à la base, une architecture permettant le placement de panneaux solaires. Au niveau des méthodes à utiliser, il s'agira notamment de considérer la possibilité du solaire passif, une technique permettant de constituer des barrières de protection contre le froid, via des dispositions ou un enterrement de certaines parties du bâtiment.

Dans le même esprit, il s'agira de mettre en oeuvre toute technique permettant d'assurer le confort thermique d'été.

Enfin, il s'agira d'assurer un éclairage naturel suffisant, via un facteur de lumière de jour et une morphologie des locaux étudiée.

Pour atteindre ces objectifs, il sera nécessaire de procéder à l'abattage de certains arbres. Attention, le maintien du caractère boisé du site dans sa partie forestière et le caractère de transition vers une zone forestière dans sa partie constructible sera irrémédiable. On ne pourra y déroger que dans le but de réaliser les options d'aménagement du présent document, et notamment les objectifs impérieux au point de vue énergétiques.



## 2.2 Économie d'énergie (2)

Schéma 30. Économie d'énergie



Attention, ce plan schématique est purement indicatif, les surfaces précises et les affectations des zones feront l'objet d'un schéma à part dans le Plan Masse

- Promouvoir un urbanisme compact et une utilisation parcimonieuse du territoire

Afin de satisfaire aux conditions d'urbanisation compactes, et donc moins gourmandes au point de vue énergétique, **la constitution de constructions jointives devra être privilégiée**. Néanmoins, afin de respecter le cadre bâti préexistant, une solution intermédiaire consiste à construire **au moins un bloc de deux maisons**. Pour plus de détail, se référer aux options architecturales.

- Envisager l'aménagement de vergers ou de jardins communs

Pour chaque parcelle, il sera permis de constituer un verger et / ou un jardin. Celui-ci pourra également être constitué en commun avec la parcelle voisine. Attention, ce verger et / ou ce jardin devront respecter les plantations existantes et devront, dans la mesure du possible, **participer à l'amélioration de la qualité de la faune et de la flore du site**. Voir le point 2.5 Paysage et espaces verts pour d'avantage d'information sur ce sujet.

## • Réduire les émissions de gaz à effet de serre

Les rejets de CO<sup>2</sup> générés par l'homme étant principalement imputables au secteur énergétique dans son ensemble, il s'agit de **considérer toutes les méthodes permettant de réduire les rejets de ce gaz nocif** pour l'environnement.

Ainsi, devront être considérés

- Pour le chauffage et l'eau chaude des sanitaires : un choix de combustible limitant les rejets de CO<sup>2</sup>
- Pour la construction du bâtiment : des choix de matériaux les moins polluants possible
- Pour le transport : favoriser l'utilisation des transports en commun (voir le point suivant, 2.3 Transports)

## • Utiliser l'eau de manière parcimonieuse

L'eau est un bien précieux et épuisable. Il faut dès lors, à l'échelle du projet, **mettre toute technique en oeuvre afin de régler la problématique de l'eau**, de son puisage à son traitement, en passant par son utilisation.

Ainsi, devront être par exemple considérés lors de son utilisation :

- Un réducteur de pression
- Des WC équipés de chasse d'eau à deux poussoirs
- De douches équipées de pomme économique
- De robinets avec réducteur de débit

Au niveau de l'assainissement des eaux usées, se reporter au point 2.4 Infrastructures et réseaux techniques

## • Promouvoir le tri sélectif

L'urbanisation de la zone devra comporter un **espace réserver au tri des déchets** d'emballage. Celui-ci pourra soit s'effectuer à l'intérieur de l'habitation, soit à l'extérieur dans un local fermé d'un espace minimum de 3m<sup>2</sup>.

Pour le compostage, un emplacement à cet effet sera aménagé pour chaque bloc d'habitations.

Pour les matières fécales, il peut être considéré un système de toilette sèche, via un système de toilette à litière biomatrisée. Cette technique permet en effet d'économiser entre 35 et 43 litres d'eau par personne et par jour.

## 2.4 Infrastructures et réseaux techniques (1)

- Économiser les matériaux, favoriser les matériaux de réemploi et limiter la consommation en énergie en phase de construction du bâtiment

Afin d'éviter l'appauvrissement des ressources terrestres, il devra être considéré l'utilisation de matériaux de réemplois ou renouvelables. Ainsi, **les matériaux de construction devront idéalement provenir de lieux proches du lieu de ré-exploitation.**

Au niveau des matériaux, il devra être considéré des idées originales et moins polluantes. Par exemple, les graviers utilisés dans les bétons, empièvements, remblais... peuvent être remplacé par des concassés de démolition (briques, béton...); certains isolants, panneaux de bois sont faits à partir de déchets de bois, de papier, de verre... et sont à favoriser.

Voici une liste non exhaustive de matériaux à considérer pour la construction :

- Isolants thermiques : Laine de cellulose de papier recyclé, verre cellulaire, fibres de bois
- Agrégats damés, empièvements : Concassé de béton, d'éléments de maçonnerie
- Panneaux d'isolation thermique et acoustique : Panneau Panterre

Dans le cahier des charges, le concepteur veillera à prescrire un label, un pourcentage de matières premières recyclées dans la composition du matériau, ou à décrire de manière suffisamment précise le matériau sélectionné en remplacement d'un autre courant.

Au niveau de la limitation de la consommation en énergie dans la phase de construction, il s'agit de veiller à l'utilisation rationnelle de matériaux ayant un faible taux d'énergie grise, fonction de son analyse de cycle de vie (LCA). Pour davantage d'information, il s'agira de se renseigner de la procédure décrite dans la norme ISO 14040.

- Assurer une bonne isolation thermique de l'enveloppe

Afin de réaliser des économies d'énergie, il faut agir sur tous les paramètres d'influence du bâtiment. Cela commence par l'**isolation**, ce qui permet de réduire considérablement les besoins en énergie du bâtiment.

Ainsi, il faudra considérer tous les moyens afin de limiter les effets suivants :

- Parois opaques : pertes par transmission
- Baies vitrées : pertes par transmission au niveau du châssis, du vitrage, des intercalaires de fenêtre bois ou P.V.C., des intercalaires de fenêtre aluminium
- Ponts thermiques : les raccords

Pour plus d'info, le concepteur se référera aux normes belges, européennes et étrangères que constituent : NBN N 62-002 (transmission thermique), NBN EN ISO 6946 (parois), NBN EN ISO 10077-1 (performances thermiques des fenêtres, portes et fermetures), NBN EN10077 (performances thermiques des fenêtres, portes et fermetures)

- **Assurer une bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe et contrôler la ventilation**

Il faudra **considérer l'opportunité de créer un dispositif de récupération de chaleur de l'air de ventilation**, afin de limiter le taux de ventilation à un volume horaire raisonnable.

Pour la ventilation, il s'agira de se conformer aux systèmes proposés par la Région Wallonne, tout en privilégiant si possible le système D, avec amené et extraction mécanique.

- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables**

Il devra être **considéré toute technique permettant de couvrir au mieux les besoins en eau chaude sanitaire**. Un pourcentage raisonnable à atteindre est 10%.

Ainsi, devront être étudiées les méthodes suivantes :

- Solaire actif : capteurs solaires et photovoltaïques
- Solaire assisté : pompe à chaleur
- Bois énergie
- Géothermie

- **Récupérer l'eau de pluie**

L'eau de pluie a de nombreux avantages : elle est douce, évitant ainsi la consommation en produits de nettoyage superflus ; son stockage permet de lutter en partie contre les inondations ; enfin, elle est produite sur le lieu de consommation, minimisant les impacts liés au transport. Contrairement aux idées véhiculées, l'eau de pluie est compatible avec toutes les utilisations domestiques, y compris la boisson, après un filtrage adapté.

Ainsi, une zone sera prévue dans laquelle **il sera considéré l'installation d'un système permettant une utilisation adaptée de cette eau** :

- Pour le jardin, les toilettes, la machine à laver et le nettoyage. Pour des tâches, il s'agit de récupérer les eaux de pluie dans une citerne équipée d'un filtre performant.
- Pour une utilisation plus poussée. Récupération sur les toitures et stockage dans une ou plusieurs citernes en béton, permettant de neutraliser l'acidité. Un filtre sera placé en amont de la citerne afin de limiter les arrivées de feuilles et débris divers. Dans la citerne, une petite aération forcée permettra d'éviter les éventuelles fermentations. (Attention de veiller à aérer la citerne en été).

Enfin, **le raccordement à l'eau de distribution est obligatoire**, car l'approvisionnement en eau de pluie peut-être interrompu.

De plus, il peut s'avérer utile de doubler le système d'évacuation des eaux usager avec un système de bassin d'orage. Néanmoins, celui-ci ne verra le jour que s'il respecte l'interdiction de creuser à plus de 3 mètres de profondeur dans la zone concernée.

## 2.4 Infrastructures et réseaux techniques (2)

### • Traiter les eaux usées domestiques

Le site étant présent en zone d'assainissement autonome au PASH, **il est nécessaire de prévoir en amont du projet la création d'une zone visant à recueillir un système permettant de traiter efficacement les eaux usées** issues de l'urbanisation. Le but est d'éviter la pollution des eaux de surface et souterraines, et plus particulièrement de la zone Natura 2000 située à l'Est du site. Pour l'atteindre, il s'agit de ralentir le plus possible le cycle de l'eau, en **favorisant l'infiltration sur place**, la technique la plus performante au point de vue écologique. Le stockage des eaux de surface peut également être envisagé.

En tout cas, le système d'assainissement devra se faire en respect de la législation wallonne sur le sujet, via un système agréé, se conformant au schéma ci-contre.

Un système d'évacuation des eaux usagers devra être prévu pour chaque maison, à charge du futur propriétaire d'installer le système dans la zone prévue à cet effet.

Le système d'assainissement à prévoir sera le suivant :

Le système prend place entre les futures constructions et l'arrière du terrain. Ce système devra éviter tout rejet vers la zone Natura 2000, tout en préservant la zone forestière d'un déboisement nécessaire à l'installation du système.

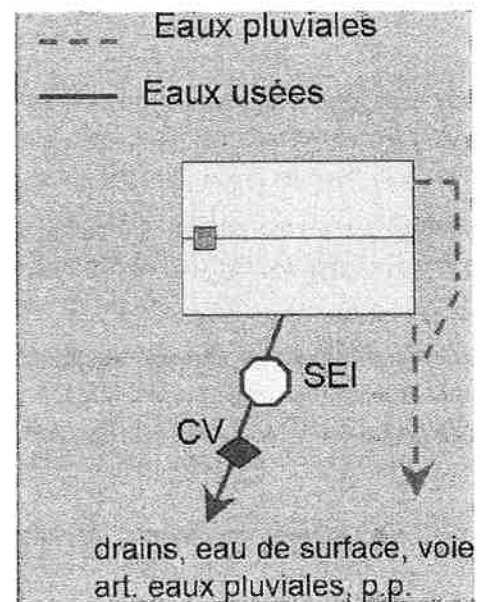


Schéma 31. Système d'épuration agréé

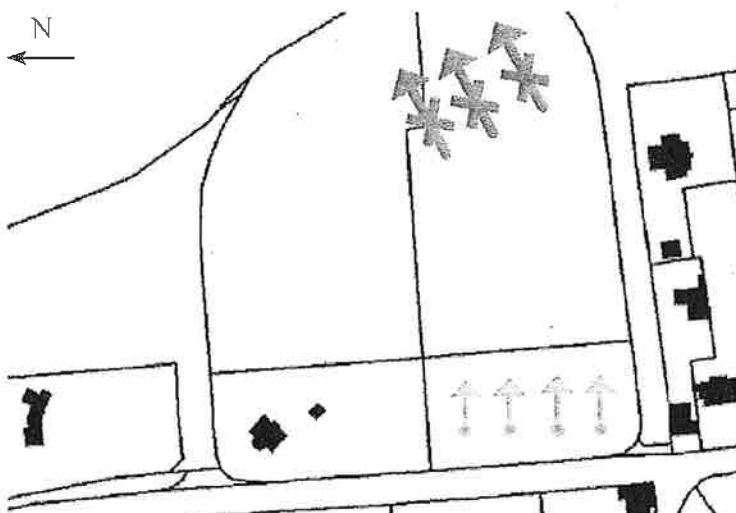


Schéma 32. Écoulement des eaux assainies

Il peut de plus se coupler efficacement (mais séparément) avec un système de récolte des eaux de pluie.

Enfin, ce système évite des rejets vers la propriété du voisin, au nord de la zone d'étude.

Il s'agira de faire confirmer ce système d'épuration individuel agréé : via une déclaration communale de classe 3, avec regard de visite accessible et séparation des eaux pluviales.

Écoulement à provoquer

Écoulement interdit

Zone pour système d'assainissement

Pour plus d'information, il s'agit de se renseigner auprès de la Région Wallonne. Le schéma suivant issu de la cellule environnement de la Wallonie résume les obligations et possibilités en matière d'assainissement individuel :

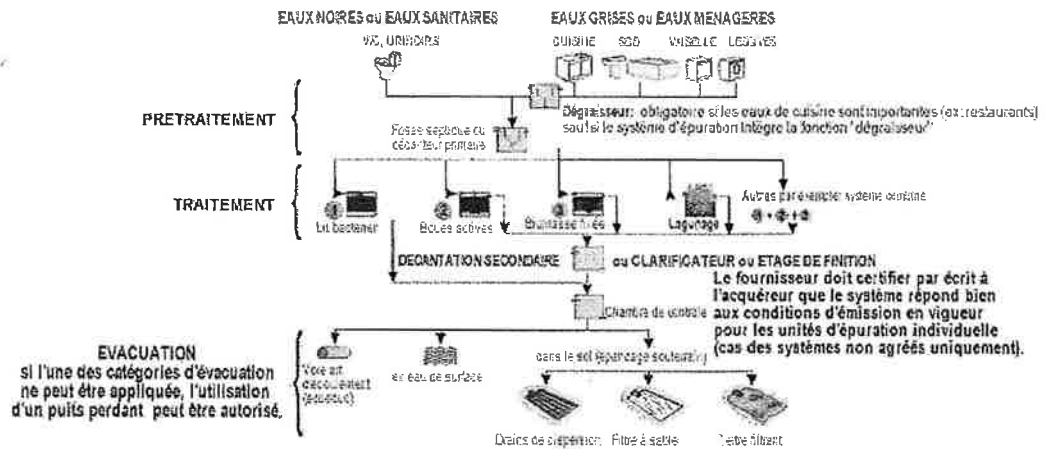


Schéma 33. Obligations et possibilités - assainissement

## • Gérer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol

L'imperméabilité du sol provoque son incapacité à permettre un échange continu entre l'atmosphère et les pédo et hydrosphère. À défaut de pouvoir s'infiltrer, l'eau surcharge les réseaux qui ne sont pas dimensionnés pour faire face aux précipitations fortes et subites.

Le moyen le plus simple pour assurer la perméabilité du sol, à envisager dans notre projet, est de **maximiser les zones d'espace vert**. Il est également intéressant d'utiliser des matériaux ou surfaces perméables pour les espaces minéraux : dolomie, graviers, dalles gazon, pavés drainants...

Le bitume et le béton ne seront utilisés que dans les cas de routes et parking fréquentés, ainsi que les cours sollicitées. Sinon, seront privilégiés, par ordre préférentiel : Le gazon de végétalisation / les revêtements sans liant / les dalles-gazon / le pavage poreux / le pavage à gros joints / le pavage moyen à grossier / le pavage béton (klinkers) / les dalles / le béton

## • Se raccorder aux réseaux d'impétrants présents et limiter les perturbations sur la N640

Trois raccordements seront nécessaires pour viabiliser la parcelle (voir la situation existante dans le Plan de Situation):

- 1) **EAU** : Raccordement à la canalisation de la SWDE. Accord de la SWDE sur le sujet (voir en annexe), les démarches sont à entreprendre lors de la phase de construction de la maison.
- 2) **ELECTRICITE** : Raccordement au réseau RESA/TECTEO (ALE). Proposition d'étude de l'ALE sur le sujet (voir en annexe). Le raccordement électrique se fera de manière préférentielle par voie aérienne, comme il est courant dans cette zone. Dans ce cas, les poteaux prendront place entre la parcelle concernée et la route, à un endroit rencontrant les demandes de l'ALE sur le sujet. En cas de mis en place d'un réseau sous-terrain, il y aura nécessité de limiter au maximum les travaux sur la route régionale.
- 3) **TELECOMMUNICATION** : Raccordement au réseau télécom de Belgacom. Pas nécessaire pour viabiliser la parcelle, la mise en place du raccordement au réseau peut se faire à la demande du propriétaire d'un lot. Dans le cas d'une demande de raccordement, celui-ci se fera via le réseau créé afin de relier la maison située au Su-Est du site du périmètre du permis. Ce raccordement ayant été fait récemment, et celui-ci étant implanté sur la route communale au Sud, il s'agira de profiter de cette section du réseau pour se raccorder, évitant ainsi de perturber la route régionale (voir Plan de Situation en Annexe)

## 2.5 Paysage et espaces verts

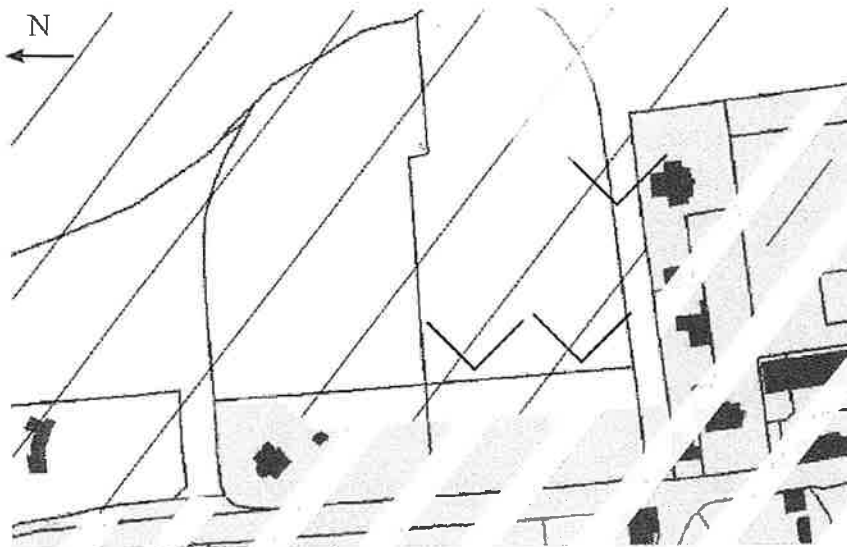


Schéma 34. Zones paysagères

Zone Forestière, avec intérêt paysager  
Zone d'habitat à caractère rural

### • Consolider la structure paysagère

Le site possède un intérêt paysager certain, inscrit d'ailleurs en surimpression du plan de secteur. Ainsi, l'urbanisation projetée doit se donner comme ligne de conduite de consolider la structure paysagère existante.

À cet effet, il sera prise toute mesure permettant d'une part de maintenir la forme actuelle du paysage, en rapport avec les objectifs paysagers et urbanistiques compris dans le CWATUPE, et d'autre part, de viser à son amélioration, afin de laisser aux générations futures une qualité paysagère au niveau du site.

**Les constructions devront s'insérer dans le paysage de manière discrète**, afin de ne pas l'atteindre de manière trop importante. Pour atteindre cet objectif, il sera dès lors nécessaire de **maintenir le caractère boisé du site**.

Au niveau des ouvertures paysagères, celles-ci devront permettre de créer des séquences variées. On évitera ainsi de favoriser une urbanisation bloquant les ouvertures préexistantes au niveau du chemin communal situé au sud du site du permis d'urbanisation.

### • Favoriser un cadre bucolique et arboré

À l'intérieur des parcelles, toute technique sera considérée afin de maintenir et de nourrir le cadre bucolique et arboré actuel. Par exemple, en cas de volonté de création d'un jardin à l'arrière de la parcelle, celui-ci se fera, dans la mesure du possible, en concevant un jardin forestier, autosuffisant et durable. Un jardin forestier peut contenir jusqu'à 7 couches : une couche racine, une couche de grimpante (lianes), une couche couvre-sol, une strate herbacée, une strate arbustive, une strate de petits arbres et enfin les grands arbres (canopée).

Enfin, afin de réaliser ces objectifs, **les points suivants seront de stricte application :**

- Respect du dénivelé naturel du terrain
- Respect du caractère général boisé du site
- Maintien de l'accès piéton vers l'Est depuis la route communale
- Mise en valeur des vues et des ouvertures paysagères vers cette zone naturelle à l'Est
- La zone forestière ne sera en aucun cas déboisée définitivement. Elle gardera son caractère boisé.
- Au sein de chaque parcelle, idéalement à l'avant de celle-ci (côté rue), un arbre sera planté.

- **Améliorer la biodiversité**

Les milieux urbanisés peuvent eux aussi contribuer à l'accueil de la nature ordinaire, en particulier lorsqu'ils font l'objet d'aménagements et de gestions favorables aux espèces animales et végétales de la vie sauvage.

En intégrant une considération écologique à la base du projet, il est parfois permis de compenser de manière significative les impacts de l'implantation d'une construction. Le but devra être de conserver et d'améliorer le milieu environnemental et la bio-diversité du site.

Les nouveaux aménagements devront être compatibles avec les espèces présentes, aptes à se développer dans le site. Pour cela, les plantations devront suivre les recommandations faites par le gestionnaire du site de la zone Natura 2000 ou du Parc naturel. À cet effet, **il est impératif de consulter et suivre les recommandations de l'annexe : « Liste de plantes indigènes adaptées à notre climat »** (en annexe). Ainsi, les actions et informations qui y sont reprises devront être considérées, et les futurs propriétaires tâcheront de s'y conformer.

- **Assurer le confort acoustique**

Alors que la pollution sonore ne cesse d'augmenter, et que le bruit peut devenir une cause de nuisance importante, sa maîtrise en devient d'un enjeu majeur.

L'objectif est de limiter à la fois les nuisances internes (salle de bain, cuisine...) et les nuisances externes (bruit de la route...).

Pour cela, **il sera procédé à la plantation des haies**, idéalement composées de plantes d'essence régionales, à la fois entre chaque habitation, et entre les habitations et la route régionale. Des ouvertures devront être laissées, permettant le passage des voitures et des piétons à l'intérieur de la parcelle.



## 2.6 Urbanisme

- **Densifier les espaces selon des critères objectifs**

Comme évoqué plus haut, une certaine densité doit tenir place sur le site, sans toutefois arriver à des indices de densité de type urbain. L'augmentation de la densité (création de 4 parcelles) se justifie pleinement à cet endroit :

- Le site présente des qualités naturelles et paysagères exceptionnelles. Il apparaît logique de permettre une urbanisation sur le site, pour autant que celle-ci respecte et mette en valeur ses qualités
- La présence de l'arrêt TEC doit pousser à densifier au plus un rayon de 300m autour de celui-ci
- La présence d'une poche d'habitat préexistante à cet endroit doit indiquer une densification sur ce site, pour ne pas pérenniser l'urbanisation en bande.

À cet effet, la largeur des 4 parcelles sera d'inspiration équidistante entre elles. **Une parcelle ne pourra être composée d'un front de bâtisse dont la largeur est 2 mètres supérieurs aux autres parcelles.**

- **Diversifier les types d'habitation**

L'urbanisation veillera à développer un habitat diversifié (tailles variables, formes évolutives, équipements durables et contemporains, économie d'échelle).

À un niveau de la typologie des constructions, celles-ci seront **de type pavillon quatre façades et bi-mitoyenne, R+1+T.**

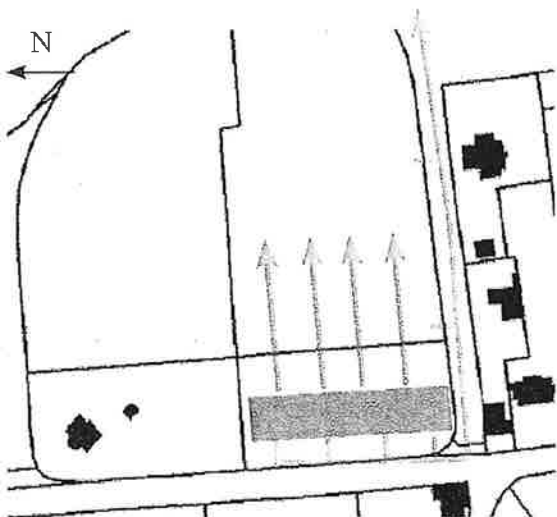


Schéma 36. Accès piétons  
Accès à la forêt depuis la parcelle  
Accès à la forêt en sortant de la parcelle  
Zone urbanisable

- **Urbaniser en fonction des caractéristiques du site**

Les caractéristiques du site étant assez strictes au niveau des surfaces bâtissables (voir plan masse), **la majeure partie de chaque parcelle se trouvant en ZHCR au plan de secteur sera constructible.**

- **Favoriser l'appropriation du lieu**

L'urbanisation projetée devra permettre aux futurs occupants de s'approprier les espaces communs, et notamment la zone forestière. Ainsi seront favorisés les connexions entre les parcelles et cette zone forestière, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieure de celles-ci, **via le maintien des cheminements piétons existants.**

## 2.7 Architecture

### • Respecter le cadre bâti local

Le but ici est de créer une urbanisation qui respecte à la fois le réseau bâti, tout en favorisant les critères architecturaux modernes.

Il sera procédé à la mise en place de constructions de trois blocs d'habitation, comme évoquée plus haut dans ce document, le bloc central étant le plus grand.

Cette **configuration 1 + 2 + 1** devra permettre d'allier modernité, économie d'énergie et respect du cadre préexistant.

Les gabarits et les matériaux de construction devront présenter une homogénéité avec le cadre bâti local, tout en offrant une diversité entre chacune d'elles. Au niveau des couleurs, celles-ci offriront une diversité de teintes proches, se référant au contexte local dans ses choix.

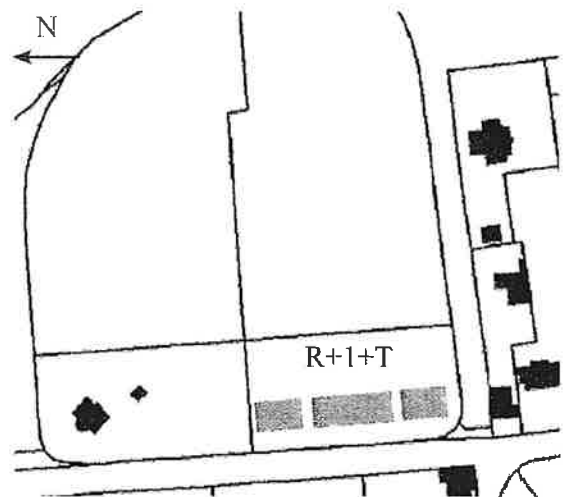


Schéma 37. Aspects architecturaux

Au niveau du nombre d'étages par habitation, la constitution de 2 étages en complément d'un étage partiellement engagé dans la toiture sera privilégiée, s'accordant ainsi au contexte local.

### • Promouvoir un développement architectural traditionnel

Afin de promouvoir une architecture qui respecte son cadre bâti, il nous semble également primordial de respecter la charte paysagère édictée par la commune de Jalhay, et notamment les points suivants :

- Les bâtiments ne comprendront pas de façades principales sans ouvertures, ni constituées principalement par le garage.
- Pas plus de trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.
- Les maisons unifamiliales n'auront pas plus de 20 mètres de longueur d'un seul tenant.
- Angle de toiture de 25 à 35 degrés par rapport à l'horizontale.
- Quand le terrain le permet, veiller à ce que l'accès à la maison soit proche du plain pied avec la voirie.
- Ne pas enterrer le garage.
- Possibilité de petits immeubles à appartements, pour peu qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti immédiat, qu'ils respectent l'ensemble des prescriptions du présent document et qu'ils ne dépassent pas plus de 2 unités de logements par construction. L'aspect général de ces constructions à appartements devra s'inspirer du caractère rural de la zone.

# III. Option architecturale d'ensemble

3.1 Occupation actuelle du bien (voir plan en annexe)

3.2 Occupation projetée du bien

3.3 Plan Masse (voir plan en annexe)

## 1) Des dimensions des lots

- La largeur de chaque terrain sera de +/- 24 mètres, permettant ainsi la constitution d'un front de bâtisse suffisamment large pour s'intégrer dans le contexte bâti local. Cette règle des 24 mètres ne pourra pas être déroger de manière disproportionnée et ne pourra pas, dans tous les cas, établir une situation où l'un des lots sera constitué d'une largeur de moins de 23 mètres.

- La profondeur de la parcelle longueur se basera sur le découpage parcellaire traditionnel.

- La surface totale des parcelles sera de +/- 1.265m<sup>2</sup> et ne pourra en tout cas pas descendre en dessous de 1150 m<sup>2</sup>.

## 2) Des divisions entre parcelles

- Entre les lots : une haie séparera entre eux les lots créés, afin de réaliser les Options d'Aménagement.

- Vers la parcelle en zone forestière à l'Est : une délimitation physique se fera entre la zone du Permis d'Urbanisation et l'autre parcelle à l'Est, afin de maintenir la quiétude des habitations et éviter ainsi que le gibier pénètre dans les maisons. Des ouvertures de type barrière seront installées afin de permettre d'y accéder.

- Vers l'extérieur : une haie séparera les lots de l'espace extérieur (vers les voiries et vers la parcelle du voisin, au Nord). Seules l'implantation d'un bâtiment sur la limite parcellaire ou bien l'accès piéton et voiture permettra d'éviter l'implantation de haies.

## 2) De la densité des parcelles

- Le B/S représente le rapport entre, d'une part, le nombre de m<sup>2</sup> l'emprunte au sol du bâtiment et des volumes secondaires, et d'autre part, la surface totale de la zone de construction, sans tenir compte des zones de cours et jardin par exemple. Pour le projet, cet indice **B/S = 0.4 maximum.**

- Le P/S représente le rapport entre d'une part, le nombre de m<sup>2</sup> de l'ensemble des planchers du bâtiment et des volumes secondaires, et d'autre part, la surface totale de la zone de construction, sans tenir compte des zones de cours et jardin par exemple. Pour le projet, cet indice **P/S = 1.5 maximum.**

### 3) Du respect de la situation préexistante au point de vue environnemental

- Le relief est respecté de manière générale, et il n'y sera pas fait atteinte de manière à le dénaturer. Dans tous les cas, aucune modification ne pourra être effectuée s'il s'avère que celle-ci risque de porter atteinte à la zone Natura 2000 située à l'Est.

- Le site gardera un caractère boisé. À cette fin, il ne sera pas constitué un registre des arbres à découper, mais plutôt d'une part des zones où la découpe sera privilégiée (tout en conservant le caractère boisé) et d'autre part des zones où la découpe sera à limiter au maximum.

- Néanmoins, les besoins en apport énergétique, notamment par l'ensoleillement, ainsi que l'application des Options d'Aménagement du présent document sont des objectifs impérieux qui priment alors sur le caractère boisé du site. Ce sont les seuls critères qui primeront sur l'objectif de maintien du caractère boisé du site.

### 4) De l'affectation et de la densité des constructions :

- Le but est de créer 4 constructions. Les constructions à usage de professions libérales, de petit commerce de service, ou de toutes autres activités respectant le bon aménagement des lieux et compatible avec la destination de la zone dans laquelle elle se trouve au plan de secteur sont admises secondairement à la fonction de logement, à condition que la surface n'excède pas 40% de la surface habitable.

- La densité des constructions veillera à s'intégrer dans le cadre local. Ainsi, il s'agit de constituer des maisons unifamiliales de préférence. Néanmoins, certaines de ces constructions pourront accueillir plusieurs unités de logements, avec un maximum de deux unités par parcelle. Néanmoins, la moyenne du nombre d'unités de logement ne pourra dépasser, sur l'ensemble du site, deux unités de logements par lot, soit un maximum de 8 unités de logements sur l'ensemble du site du périmètre du permis.

- L'implantation des bâtiments se fera de manière à, à la fois respecter un alignement avec les autres bâtiments, et permettre un accès par voiture aux voiries préexistantes. Le Plan Masse reprendra ses affectations de manière plus précise.

### 5) De la zone de construction

La zone de construction se situera la limite de la zone d'habitat à caractère rurale sur le plan de secteur et la limite de 17m de recul depuis l'axe de la voirie régionale.

- Selon l'avis du fonctionnaire délégué de la direction de Liège 2, Monsieur Jean Lentz, la parcelle comprend une "zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 30 mètres de profondeur". Après rétablissement des bornes, il s'avère que la profondeur est davantage de l'ordre de 28m. Nous nous basons sur ce chiffre afin de dessiner la zone de construction. Néanmoins, le plan de secteur a été créé à une échelle de 1:10000, il nous semble donc inadapté de considérer son application à une échelle plus grande, comme au 1:500. Ainsi, la limite entre zone d'habitat à caractère rural sera représentée dans son esprit du 1:10.000, à une distance de 28m, parallèlement à la limite de la parcelle.

- Également à prendre en compte au Sud de la parcelle, le recul de 10m à observer depuis l'axe de la voirie communale.

## 6) De la situation juridique :

- Les points suivants seront de stricte application :

- \*Ne pas creuser à plus de 3m de profondeur
- \*Ne pas édifier de constructions non démontables à moins de 17m de l'axe de la route régionale
- \*Ne pas construire à moins de 10m de l'axe de la route communale
- \*Respect de la charte d'urbanisme et des Options d'Aménagement
- \*Pas de dérogation au plan de secteur

- Il existe des chemins à l'intérieur de la parcelle arrière (cadastrée 2907 K20). Ceux-ci ne constituent pas des servitudes de droit.

Bien que ces chemins constituent des servitudes de fait pour le voisin, propriétaire des parcelles au nord du site, cadastrées 2907 A26 et 2907 H20, ceux-ci n'ont pas de valeur légale, le propriétaire des parcelles au nord disposant d'un accès vers chacune de ces deux parcelles depuis la route communale (voir Schéma ci-contre).

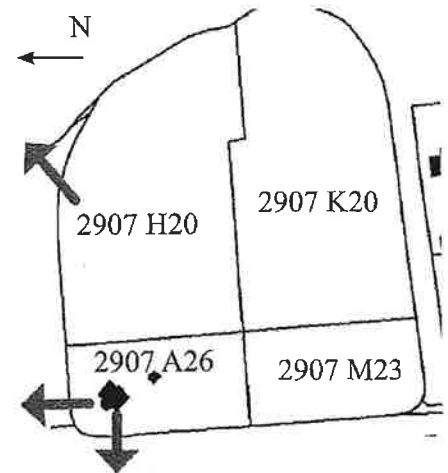


Schéma 38 : Accès piéton et voiture aux parcelles cadastrées 2907 A26 et 2907 H20

- Il existe des documents cadastraux actant la vente de la parcelle visée par la présente demande de Permis d'Urbanisation, par la Commune de Sart à MM GOEBBLES et POLIS (voir documents en annexe). Celle-ci reprend notamment certaines conditions spéciales (détaillées en page 8).

Voici les adaptations que le demandeur propose. Si ces adaptations rencontrent l'accord de la commune, elles permettraient à la fois de rencontrer les Options d'Aménagement du présent document tout en s'adaptant aux critères urbanistiques modernes. D'un point de vue juridique, il est proposé de retranscrire les conditions retenues et les adaptations dans les actes notariés de vente de chaque lot, c'est à dire entre le demandeur Mme Marie-Françoise MOSTAERT et les futurs acquéreurs.

A. La condition impose des surfaces de minimum 20 ares, alors que celles proposées par ce document en font 12. Au vu de l'évolution urbanistique du contexte, il nous semble inutile de conserver cette limite de 20 ares, issue de la réflexion de 1929, et de la faire passer à 12 ares.

B : Condition supprimée en 1967

C : Condition respectée dans le permis

D. Condition respectée dans le permis

E. Condition a expiré à la vente de la parcelle en 1929

F. Condition peut être maintenue pour les infractions futures, ou bien supprimée si l'autorité communale le désire

G. Condition supprimée en 1967

H. Condition déjà réalisée, via l'existence des cheminements piétons à l'intérieur de la parcelle cadastrée 2907 K20. Si la commune le désire, il peut être étudié la possibilité de rétrocéder les chemins présents dans la parcelle arrière (2907 K20), à sa charge alors de les entretenir.

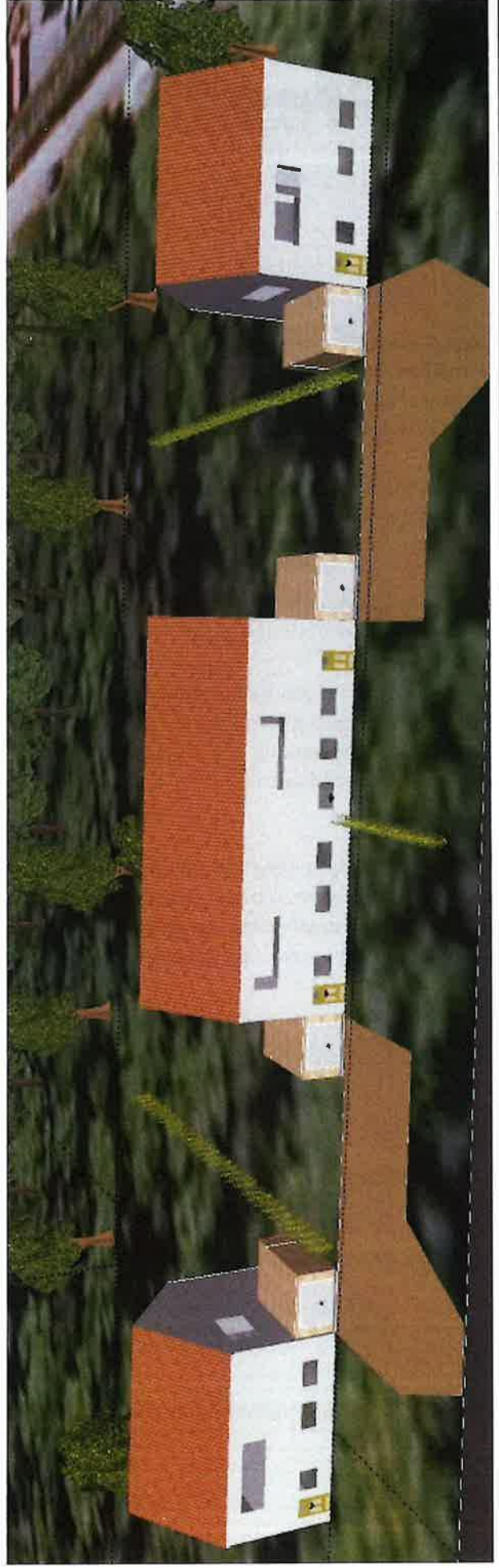
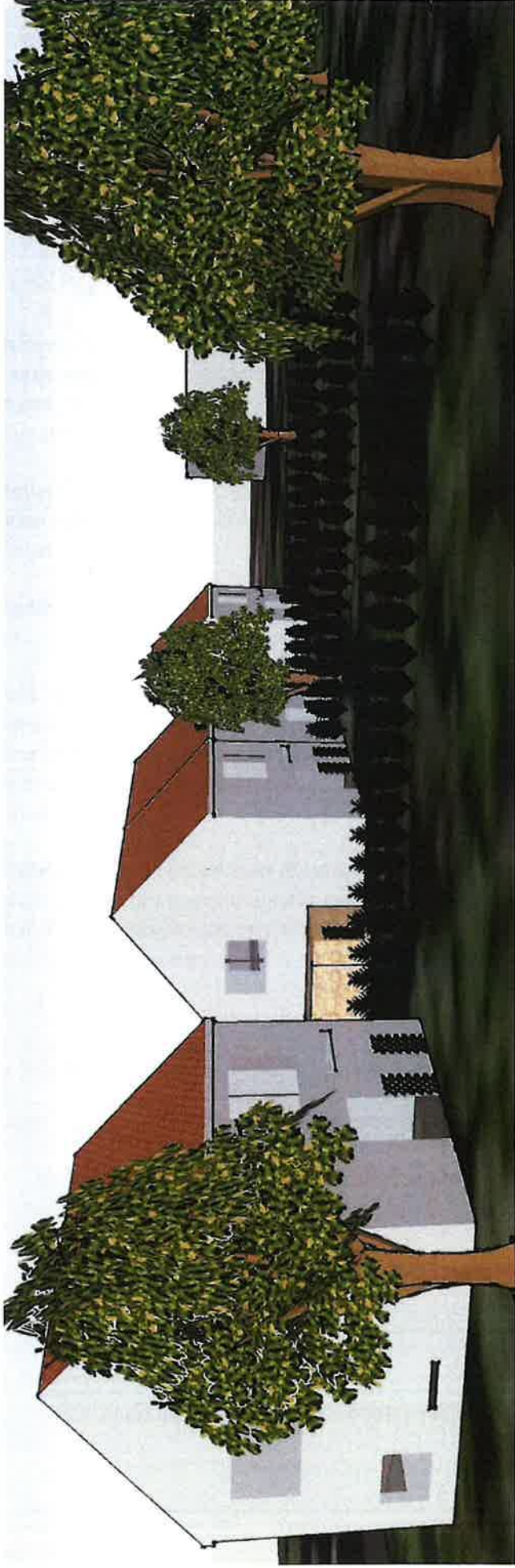
I. Condition expirée en 1935

J. La condition peut disparaître si la commune le désire. Dans le cas contraire, celle-ci devra effectuer à sa charge la construction des voiries permettant l'accès aux parcelles ainsi créées.

K. Condition présumée réalisée en 1929.

### 3.4 Représentation 3D





# IV. Prescriptions

## I. GENERALITES :

Article 1. Le boisement des terrains est interdit, ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou de toute autre de quelque nature que ce soit. Il en est de même du placement ou du parcage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires, y compris les véhicules ou engins de toute nature.

Article 2. Sont également 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.

Article 3. Les radiers et chapes des constructions qui sont en contact direct avec le sol sont rendus étanches et une bonne ventilation des vides ventilés éventuels est assurée.

Article 4. Des raisons impérieuses, ou d'intérêt général, de type sociodémographique, écologique, environnemental, énergétique, social, urbanistiques ou de santé peuvent permettre de s'écarter des règles de prescriptions, pour autant que ces raisons impérieuses ou d'intérêt général soient clairement exposées et traitées avec une argumentation solide et adéquate, dénuée d'un unique but de lucre, dans la demande de permis d'urbanisme.

Article 5. Les conditions d'un permis d'urbanisme s'écarterant des règles du présent document, pour les raisons et avec les formes reprises dans l'article précédent, ne pourront être d'application qu'au cas par cas. Ainsi, l'existence d'un tel permis d'urbanisme ne pourra en aucun cas constituer une base d'argumentation à la demande d'un autre permis d'urbanisme dérogeant du présent document.

## II. DÉFINITIONS :

Article 6. Au sens des présentes prescriptions, on entend par :

- Abords : zone contiguë à la construction et comprenant la zone de recul, la zone de retrait latéral (s'il échet) et la zone de cours et jardins.
- Alignement : limite entre le domaine public et les propriétés privées.
- Construction isolée : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne.
- Front de bâtisse : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions.



- Hameau : ensemble de constructions, comprenant douze unités de logement maximum, organisées autour d'une placette.
- Limite mitoyenne : limite constituée par le plan vertical ou, occasionnellement, par les plans verticaux, et les plans horizontaux qui les joignent, séparant deux propriétés.
- Lot : terrain faisant l'objet d'un traitement différencié aux termes des prescriptions contenues dans le présent cahier.
- Mur acrotère : mur situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse destiné à, constituer des rebords ou des garde-corps.
- Placette : zone publique centrale d'un hameau, autour de laquelle sont regroupées les constructions constituant ce hameau.
- Terrain : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire.
- Volume principal : volume le plus important d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, et qui, généralement, a le faite le plus élevé ou la toiture plate la plus haute.
- Volume secondaire : construction attenante au volume principal ou articulée à celui-ci, implantée sur un même terrain et ayant des hauteurs sous gouttière/corniche et sous-faîtage ou au mur acrotère inférieures à celles du volume principal.
- Volume annexe : construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même terrain et présentant des hauteurs sous gouttière/corniche et sous-faîtage ou au mur acrotère inférieur à celles du volume principal.
- Zone de recul : partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.
- Zone de retrait latéral : partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain.
- Zone de cours et jardin : partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral.

### III. PROJET D'URBANISATION :

#### Article 7. Destination

§1er. Chaque parcelle est susceptible de recevoir une construction destinée au logement.

§2. Ce logement pourra revêtir diverses formes, allant de la maison unifamiliale à l'immeuble à appartements, pour autant que le nombre d'appartements n'excède pas 4 unités de logement par construction.

§3. Au maximum deux parcelles pourront accueillir un immeuble à appartements, le restant devra être consacré à l'habitation unifamiliale. Le nombre moyen d'unités de logement par construction ne pourra être supérieur à 2 sur l'ensemble du site du Permis d'urbanisation.

§4. Les constructions à usage de professions libérales, de petits commerces de service, ou de toutes autres activités respectant le bon aménagement des lieux et compatibles avec la destination de la zone dans laquelle elle se trouve au plan de secteur (se référer aux dispositions du CWATUPE, articles 26 & suivants) sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que la surface n'excède pas 40 % de la surface habitable.

#### Article 8. Morcellement

§1er. Le nombre de lot est de 4

§2. Le lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés sans l'obtention d'un permis d'urbanisation modificatif préalable, exprès et écrit, délivré par le Collège Communal.

§3. La superficie de la parcelle est toujours supérieure ou égale à 1150m<sup>2</sup>, la surface idéale tournant autour de 1265m<sup>2</sup>.

§4. Lorsque les parcelles sont contigües, celles-ci ne peuvent être regroupées afin d'y ériger une seule construction destinée au logement qu'aux conditions suivantes :

- 1° respecter les éventuelles contraintes résultant des limites mitoyennes ;
- 2° le nombre total de logements doit rester supérieur ou égal à 4 sur l'ensemble du site.

#### Article 9. Modalité de division

§1er. Les cotes et les 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 et seront le plus conformes possible. Se référer au point XIV ARTICLE ADDITIONNEL pour davantage de détails.

## IV. COMPOSITION DE CHAQUE LOT

Article 10. La limite de la voirie publique et de ses dépendances est déterminée au plan de lotissement conformément aux données fournies par les administrations compétentes et au vu des documents officiels.

Article 11. Les zones de résidence, d'équipement, zones vertes et d'espace public sont figurées au plan du permis d'urbanisation. Elles devront être strictement observées.

#### A. ZONE DE COURS FERMEE

Article 12. Les zones de cours fermées comporteront les chemins et ouvrages nécessaires aux accès à la parcelle. Les zones de cours fermées seront de plain-pied avec la voirie ou suivront le terrain naturel dans la mesure du possible. On limitera les talus aux accès garage.

Article 13. Les zones de cours fermées pourront accueillir un emplacement de parcage en supplément du garage construit, uniquement si cet emplacement respecte l'article 14 du présent document.

Article 14. Aucune construction qui n'est démontable ne sera autorisée sur ces zones.

Article 15. Les plantations à haute tige sont interdites dans la zone de cours fermée, à l'exception des plantations nécessaires à la réalisation des haies. Un arbre sera planté au sein de cette cour fermée

## B. ZONE DE CONSTRUCTION

Article 16. L'implantation de constructions est obligatoire dans cette zone. Les représentations des bâtiments dans le plan masse ainsi que dans la 3D sont réalisées à titre indicatif.

Article 17. Les bâtisses ne pourront dépasser les limites de cette zone ni en profondeur, ni en largeur.

Article 18. Les constructions éventuelles de terrasses couvertes seront incluses dans ce périmètre.

Article 19. Le faitage de la construction sera réalisé comme indiqué sur le plan masse.

## C. ZONE DE COURS ET JARDINS

Article 20. Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement partiel, pour autant que les actes et travaux qui y sont entrepris respectent le caractère boisé du site, ainsi que son implantation au plan de secteur en zone forestière. La zone forestière ne sera en aucun cas déboisée définitivement. Elle conservera son caractère boisé

Article 21. Les aménagements autorisés doivent être conçus de façon à maintenir et favoriser les éléments ponctuels de qualité qui participent au maillage écologique du périmètre couvert par le permis d'urbanisation. Toute modification du relief du sol est interdite.

Article 22. Est admis le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,5m

Article 23. 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 comparables à ceux utilisés pour les volumes principaux.

Article 24. Seuls les abris de jardins seront autorisés en dehors de la zone de construction. Leur surface au sol maximale ne dépassera pas 12m<sup>2</sup>. Leurs matériaux seront comparables à ceux utilisés pour les volumes principaux et secondaires.

Article 25. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent et seront d'une surface maximum de 12m<sup>2</sup>.

Article 26. Vu l'affectation au plan de secteur, il est interdit de placer dans cette zone des éléments qui ne viseraient pas un maintien ou une amélioration du caractère boisé du site. Ainsi, l'aménagement de piscines ou de terrasses exclusivement minérales est particulièrement réprouvé.

## D. ZONE D'ÉQUIPEMENTS (Construits/Non Construits)

Article 27. La zone d'équipements non construits pourra accueillir tout équipement permettant la viabilisation des parcelles, et ce y compris le système d'épuration, les raccordements d'impétrants et les raccordements à la route. Si la zone prévue devait s'avérer être trop petite afin de permettre sa pleine utilisation, il sera permis aux infrastructures de les dépasser. Aucune construction non démontable ne sera autorisée.

Article 28. Chaque parcelle disposera d'une zone d'équipement constructible, mais strictement démontable, permettant la mise en place d'un local vélo, poussette et/ou d'un local poubelle. La surface indiquée sur le plan masse est de stricte application. Néanmoins, cette zone pourra faire l'objet d'une demande de déplacement dans la demande de permis d'urbanisme, s'il s'avère que le nouvel emplacement permet de rencontrer de manière plus adéquate les options d'aménagement du présent document, ou bien si le nouvel emplacement est bénéfique d'un point de vue énergétique, écologique ou environnemental.

## V. CONSTRUCTIONS ET ABORDS

### A. IMPLANTATION

Article 29. 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.

Article 30. L'accès aux habitations sera prévu en fonction du niveau de la voirie par rapport au terrain naturel. Ces accès seront situés le plus près possible du niveau naturel du terrain.

Article 31. En tout état de cause, les auteurs de projet tiendront compte de l'environnement direct existant ou en cours d'élaboration (pour une implantation cohérente).

Article 32. Les façades principales seront obligatoirement constituées d'ouvertures en plus d'une entrée de garage si un tel emplacement devait être prévu.

Article 33. Les prescriptions du Code civil en matière de vue sur la propriété de son voisin sont d'application.

Article 34. Les constructions annexes sont autorisées, mais les superficies au sol de l'ensemble des volumes annexes ne pourront dépasser 80 m<sup>2</sup>.

Article 35. Le volume principal forme obligatoirement avec un éventuel volume secondaire, une composition volumétrique d'ensemble réalisée à l'aide d'un seul volume accolé.

Article 36. Le volume secondaire doit s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

### B. VOLUMÉTRIE

Article 37. 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. L'inclinaison sera comprise entre 25° et 35°, et s'inspirera de l'environnement bâti.

Article 38. 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.

Article 39. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune dans le cas de tuiles ou de type ardennaise dans le cas d'ardoises

Article 40. Pour des raisons écologiques, environnementales ou énergétiques, une toiture plate pourra être considérée. Le maître d'ouvrage devra alors fournir, lors du dépôt de la demande du permis d'urbanisme pour la construction de l'habitation, un rapport présentant les avantages d'une telle architecture. S'il s'avère que les conclusions de ce rapport prouvent l'intérêt écologique, environnemental ou énergétique d'une toiture plate, alors celle-ci pourra être édifiée, avec l'accord de l'autorité communale. Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'au cas par cas. Se référer au point suivant pour les autres cas concernant ces thèmes.

Article 41. Dans les volumes principaux, les toitures plates pourront être utilisées comme toiture verte ou à toute autre fin permettant de rencontrer les objectifs écologiques, environnementaux ou énergétiques du bâtiment.

Article 42. Dans les volumes secondaires éventuels, les toitures plates pourront être utilisées comme toiture-terrasse, toiture verte ou à toute autre fin permettant de rencontrer les objectifs écologiques, environnementaux ou énergétiques du bâtiment.

Article 43. Les volumes secondaires éventuels pourront comprendre une toiture plate et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. En cas de toiture plate pour le volume principale, le volume secondaire devra s'articuler au mieux d'un point de vue écologique, environnemental ou énergétique avec celui-ci.

Article 44. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture et au maximum à deux niveaux francs sans pour autant être inférieur à 3,80 m. La hauteur sous gouttière étant bien entendu délimitée à partir du niveau le plus bas. En cas de construction avec une toiture plate, ces prescriptions restent de mise.

Article 45. Le rapport façade - pignon du volume principal constitué sera nettement rectangulaire.

Article 46. L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples pouvant être combinés.

Article 47. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

Article 48. 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 muret, des plantations... pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

## C. ÉCOLOGIE, ENVIRONNEMENT & ÉNERGIE

Article 49. En cas d'avancée technologique, technique, juridique, architecturale ou de quelqu'autre nature que ce soit, permettant des améliorations au niveau écologique, environnemental ou énergétique sur le site couvert par le permis d'urbanisation ou sur une surface plus large, celles-ci pourront être considérées, que ce soit avant, pendant ou après la construction du volume principal ou de l'aménagement de la parcelle. Le maître d'ouvrage devra alors joindre à la demande de permis d'urbanisme un document relatif à cette pratique. Ce document sera constitué et présenté dans un esprit pédagogique et devra contenir :

- a. la présentation des détails de cette pratique.
- b. les points positifs et négatifs et les conséquences écologiques, environnementales ou énergétiques, engendrées par celle-ci.
- c. dans la mesure du possible, la mention d'une source scientifique reconnue prouvant l'efficacité écologique, environnementale ou énergétique de cette pratique.

Article 50. Tout pratique technologique, technique, juridique, architecturale ou de quelle qu'autre nature que ce soit, permettant des améliorations au niveau écologique, environnementale ou énergétique pourra être considérée, pour autant que cette pratique respecte et s'inspire de l'ensemble des règles traitant du droit du développement durable, et notamment :

- a. le principe de précaution, formulé dans le Principe 15 de la Déclaration de RIO et inclus dans l'article D3. Du Code Wallon de l'Environnement, selon lequel l'absence de certitude scientifique ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût socialement et économiquement acceptable.
- b. Le principe de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, également contenu dans le Code Wallon de l'environnement, à l'article D3.
- c. l'article 191 (ex-article 174 CE) du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne traitant notamment de la poursuite des objectifs de préservation, de protection et d'amélioration de la qualité de l'environnement, de la protection de la santé et de l'utilisation prudente et rationnelle des ressources naturelles.
- d. l'article 23 al3, 4° de la constitution belge traitant du droit à la protection d'un environnement sain.
- e. L'article 37 de la charte des droits fondamentaux de l'UE traitant de la protection de l'environnement et de l'amélioration de sa qualité.
- f. L'article D2. du Code Wallon de l'Environnement prévoyant que toute personne, ce y compris la Région et les autres autorités publiques, sont gestionnaires de l'environnement et garant de sa préservation et, si nécessaire, de sa restauration.

## D. CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES COULEURS

Article 51.

§1er. Les châssis des volumes principaux, secondaires et annexes situés sur un même lot sont de même couleur. Afin d'éviter une trop grande rupture avec les constructions plus anciennes du village, les menuiseries extérieures de teinte trop vive sont exclues.

§2. Pour la composition des façades les plus exposées aux bruits routiers, il est conseillé de se référer à la réglementation spécifique (NBN S01-400-1).

§3. Les matériaux utilisés pour les parements des façades seront:  
- Soit des moellons de schiste ou grès schisteux, phyllades et quarto-phyllades. La pose sera marquée par une horizontalité et le rétablissement d'une ligne tout les 50/60 cm, avec un joint plat et léger retrait, du ton du mortier naturel.

- Soit des briques de ton rouge-brun, non vernies, neuves ou de remploi
- Soit le crépis de ton gris clair à beige, voir rouge-brun, pour autant qu'il s'harmonise avec les tons des matériaux traditionnels environnant
- Soit la combinaison de deux de ces matériaux de parement

Les briques de tons clairs tel que beige, jaune, rose, etc. ... ne seront pas admises. Le rejointage ne contrastera pas avec la maçonnerie, il sera lisse, sans relief.

Le «sidding» n'est pas autorisé pour les bardages des façades.

Le bardage bois en parement des élévations sera limité à 30% de la surface de l'ensemble des façades.

§4. Idéalement, pour répondre à la tradition, les maisons ardennaises sont surtout construites en moellons de schiste ou de grès schisteux, phyllades et quarto-phyllades. Dans ce cas, la pose sera faite suivant l'appareil régional: horizontalité marquée dans la pose et rétablissement d'une ligne tous les 50/60 cm, avec un joint plat en léger retrait, du ton du mortier naturel.

A défaut de la pierre, on pourra utiliser la brique rustique, rouge-brun, non-vernée, ou la brique de même type, dite «brique de réemploi».

Une combinaison de ces types de parements peut s'avérer intéressante si elle est bien équilibrée, de même qu'une association pierre-bois ou brique-bois, à condition de se limiter à deux matériaux différents.

Les châssis et ouvrants des portes, fenêtres et baies seront idéalement en bois teinté ou peint (pas d'aspect métallique)

Article 52. En toiture :

§1er. Les matériaux de toiture sont choisis selon un principe de bon aménagement avec ce qu'il se fait dans l'environnement direct.

§2. Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture verte plantée ou en toitures-terrasses (pour lesquelles les membranes hydrocarbonées et /ou synthétiques peuvent être utilisées).

§3. Une attention toute particulière sera apportée au placement de panneaux solaires et capteurs solaires à tubes sous vide. Ceux-ci sont autorisés sur les toitures à versants, les toitures plates ou les façades à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la composition architecturale et au cadre environnant.

§4 Les matériaux considérés seront:

- Soit l'ardoise naturelle ou artificielle dont la tonalité paraît naturelle
- Soit la tuile de ton gris foncé non brillant
- Soit le vitrage clair et plan en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire
- Soit un matériau d'étanchéité adapté en cas de toiture plate (volumes secondaires et/ou de liaison)
- Soit la toiture végétale en surfaces réduites

Pour les cheminées, le matériau apparent sera soit identique au parement des élévations, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture, soit l'inox de teinte sombre et mate.

§5. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et, lorsqu'il s'agit de toiture à versants, sont situées à proximité du faîtage. Le matériau employé pour ces souches est soit celui du parement des façades de la construction concernée (excepté le verre), soit de teinte similaire à la toiture. Une exception peut cependant être faite quant à l'utilisation de tubes métalliques.

§6. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et, lorsqu'il s'agit de toiture à versants, sont situées à proximité du faîtage. Le matériau employé pour ces souches est soit celui du parement des façades de la construction concernée (excepté le verre), soit de teinte similaire à la toiture. Une exception peut cependant être faite quant à l'utilisation de tubes métalliques.

## E. BAIES ET VITRAGES

### Article 53.

§1. Les façades du volume principal ne peuvent être entièrement aveugles, à l'exception du pignon situé en limite mitoyenne. Cette exigence pourrait ne pas être respectée pour une seule façade et pour la totalité de celle-ci, à condition qu'elle soit composée de différents plans (retrait, encorbellement...).

§2. Les façades bien orientées par rapport à la course du soleil peuvent comporter une ou plusieurs baies de large ouverture permettant d'exploiter les apports solaires.

§3. Des pare-soleil peuvent être placés sur les façades Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest au-dessus des baies pour protéger de l'ensoleillement l'été et permettre l'entrée du soleil l'hiver. Les pare-soleil peuvent être sous forme de recul de baies par rapport à la toiture ou par rapport aux murs de parement et d'éléments architecturaux servant de pare-soleil peuvent être placées devant les baies concernées.

§4. L'ensemble des baies 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).

§5. Les fenêtres rondes ou carrées sont à éviter.

§6. Dans le cas du percement d'une baie dans une maçonnerie, le choix de la dominante verticale sera pris.

§7. Dans le cas d'un ensemble de plusieurs châssis, on veillera à introduire une dominante verticale dans la composition des châssis.

## F. GARAGES

Article 54. En cas de construction d'un garage, celui-ci sera incorporé ou annexé au volume principal ou secondaire (les garages isolés en fond de parcelle et hors des zones de construction sont interdits).

Article 55. En cas de construction d'un garage, celui-ci se situera en façade avant uniquement ou conçue dans un volume situé le plus près possible de la voirie, dans la zone de garage ou dans la zone de construction.

Article 56. Le niveau de l'éventuel garage sera proche du niveau de la voirie.

Article 57. Les emplacements de parcage respecteront le caractère paysager des lieux. Ils seront en tout cas ordonnés et discrets.



## VI. MESURES RELATIVES À L'ÉCOULEMENT DES EAUX SUPERFICIELLES & À L'ÉGOUTTAGE

Article 58. La mise en place ou l'utilisation de puits perdus est interdite.

Article 59. Le système d'assainissement sera étudié en collaboration avec les autorités communales et leur écoconseiller.

Article 60. Le système retenu sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisation et conformément aux impositions des Autorités communales. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

Article 61. Considérant qu'aucun hydrant n'est présent à moins de 230 mètres, une nouvelle borne incendie sera placée en bordure de voirie entre les lots 2 & 3. Le débit de cet hydrant devra être de 20m<sup>3</sup> par heure pendant 2 heures. A défaut d'un réseau de distribution suffisant, il conviendra de suppléer en recourant à un approvisionnement en eau courant ou stagnante telle que prévu aux conditions de la CM. du 14/10/75. Cette citerne aura les caractéristiques suivantes: capacité minimal de 40m<sup>3</sup>; afin de garantir un remplissage optimal, son remplissage sera assuré par un raccordement à une descente de toit (eau pluviale). Le premier remplissage peut être assuré par le SRI avant mise en service. La capacité de la citerne doit être prouvée par la fourniture d'une copie de facture. Elle devra être accessible facilement aux véhicules incendie et être signalée individuellement conformément à la CM sus-nommée. Une conduite d'aspiration rigide d'un diamètre de intérieur de 100mm doit être placée à demeure. L'extrémité immergée sera pourvue d'une crépine et l'orificie à l'extrémité destinée à recevoir un tuyau d'aspiration mobile est garni d'un demi-raccord symétrique (AR du 30/01/1975) en position «lèvres» et obturé par un demi-raccord bouchon retenu par chaînette. L'accessibilité et l'aspiration devront être testées par le SRI de Verviers avant l'occupation des lots.

## VII. LES DÉCHETS DE JARDIN

Article 62. Chaque parcelle devra veiller, dans la mesure du possible, à comporter un dispositif efficace à recueillir les déchets de jardin et de cuisine d'origine végétale, permettant leur transformation en compost utilisable sur place.

Article 63. Ce dispositif sera fixé au sol, sur fond creux et drainé; ses parois permettront une aération permanente des déchets.

Article 64. L'ensemble devra être discret et de teinte sombre. Ses dimensions seront proportionnelles à la superficie du jardin, soit 1 m<sup>3</sup> minimum pour une surface de 250 à 500 m<sup>2</sup>, augmenté de 1 m<sup>2</sup> par surface de 500m<sup>2</sup> supplémentaires.

Article 65. Il sera installé dans un endroit retiré de la propriété de manière à ne pas incommoder les voisins.

Article 66. 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.

## VIII. CLÔTURES & PLANTATIONS

- Article 66. Les terrains sont délimités et séparés entre eux par des clôtures ou des haies s'intégrant dans le paysage. La clôture ou l'implantation de haies sera érigée dans un délai de 2 ans à dater du début des travaux de construction.
- Article 68. Lorsque la clôture est naturelle, la haie est constituée d'espèces et d'essences locales et variées.
- Article 69. Ces haies peuvent être éventuellement doublées d'un treillis tendu, à larges mailles, de couleur verte.
- Article 70. Les clôtures en béton ou en métal couleur acier ne sont pas autorisées.
- Article 71. Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,2 mètre lorsqu'elles sont implantées en zone de recul et de 2 mètres lorsqu'elles sont en zone de cours et jardins ou en zone de recul latéral.
- Article 72. Le nombre de plans au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran efficace.
- Article 73. Les choix concernant les plantations respectent au mieux les espèces ligneuses indigènes et locales.
- Article 74. En cas d'accord entre les propriétaires, une partie de la limite qui leur est commune pourra être dispensée de la plantation d'une haie. Une telle opération doit pouvoir permettre une mise en commun de certaines activités, par exemple un potager commun, ou bien un compost commun.

## IX. MESURES RELATIVES À LA SALUBRITÉ, LA SOLIDITÉ ET LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Article 75. Il est rappelé, pour autant que de besoin, que les constructions destinées au logement respectent toutes les règlements et normes relatives à la salubrité des logements et la salubrité publique, en vigueur au moment de leur construction.
- Article 76. Les constructions tiennent compte des contraintes sismiques dans leur conception et le dimensionnement de leurs structures. Pour les indications de conception et de dimensionnement des structures pour la résistance au séisme, il faut se référer à l'EN 1998-1 :2004, partie maçonnerie, ainsi qu'à un document réalisé en 2003 par le département M&S de l'Université de Liège intitulé « Guide technique Parasismique Belge pour Maisons Individuelles ».
- Article 77. Une étude géotechnique sera reliée au droit de chaque lot de manière à établir les risques associés à l'éventuelle présence de mines et/ou puits de mine qui n'auraient pas été recensés par la Cellule sous-sol/Géologie du SPW, de sites karstiques et/ou de carrières.
- Article 78. Les futurs bâtisseurs prendront en compte les recommandations émises par l'étude géologique et géotechnique quant aux types de fondations à mettre en place.
- Article 79. Toutes les constructions respectent les normes NBN relatives à la prévention incendie des logements qui sont en vigueur au moment de leur construction.

## X. RELIEF DU SOL

Article 80. Les constructions sont conçues de manière à s'accorder avec le niveau du terrain, tel que déterminé après réalisation des voiries, et ce, de façon à limiter les déblais et remblais.

Article 81. Lors d'une demande de permis de constructions groupées, les déblais et remblais sont équilibrés afin de limiter l'évacuation des terres hors du site.

## XI. PUBLICITÉ

Article 82. Les enseignes ne sont pas autorisées.

Article 83. Seules la publicité pour la vente et/ou la location d'un logement ou d'un terrain compris dans le périmètre couvert par les présentes prescriptions, ainsi que les installations de chantier, sont autorisées.

Article 84. 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.

Article 85. Une plaque de notoriété est également admise, dès lors qu'elle est fixée à plat sur la façade et que sa surface n'excède pas 1 m<sup>2</sup>.

## XII. ENTRETIEN DES LOTS

Article 86. Les terrains non bâtis doivent être régulièrement entretenus (fauchage, échardonnage, etc.) et cela, dès leur acquisition.

Article 87. Les acquéreurs seront tenus de veiller à l'entretien de la voirie sur toute la largeur à front de la ou des lots acquis par eux. Les acquéreurs seront tenus pour responsables vis-à-vis des vendeurs et de la commune après la réception des travaux de tous les dégâts qui seraient occasionnés directement ou indirectement par eux ou par leurs entrepreneurs ou leurs sous-traitants à la voirie et aux diverses canalisations souterraines ou de surface. Un état des lieux contradictoire devra être réalisé pour tous travaux aux frais des propriétaires des lots.

Article 88. Les acquéreurs veilleront à l'entretien et au déneigement des trottoirs en face de chaque lot.

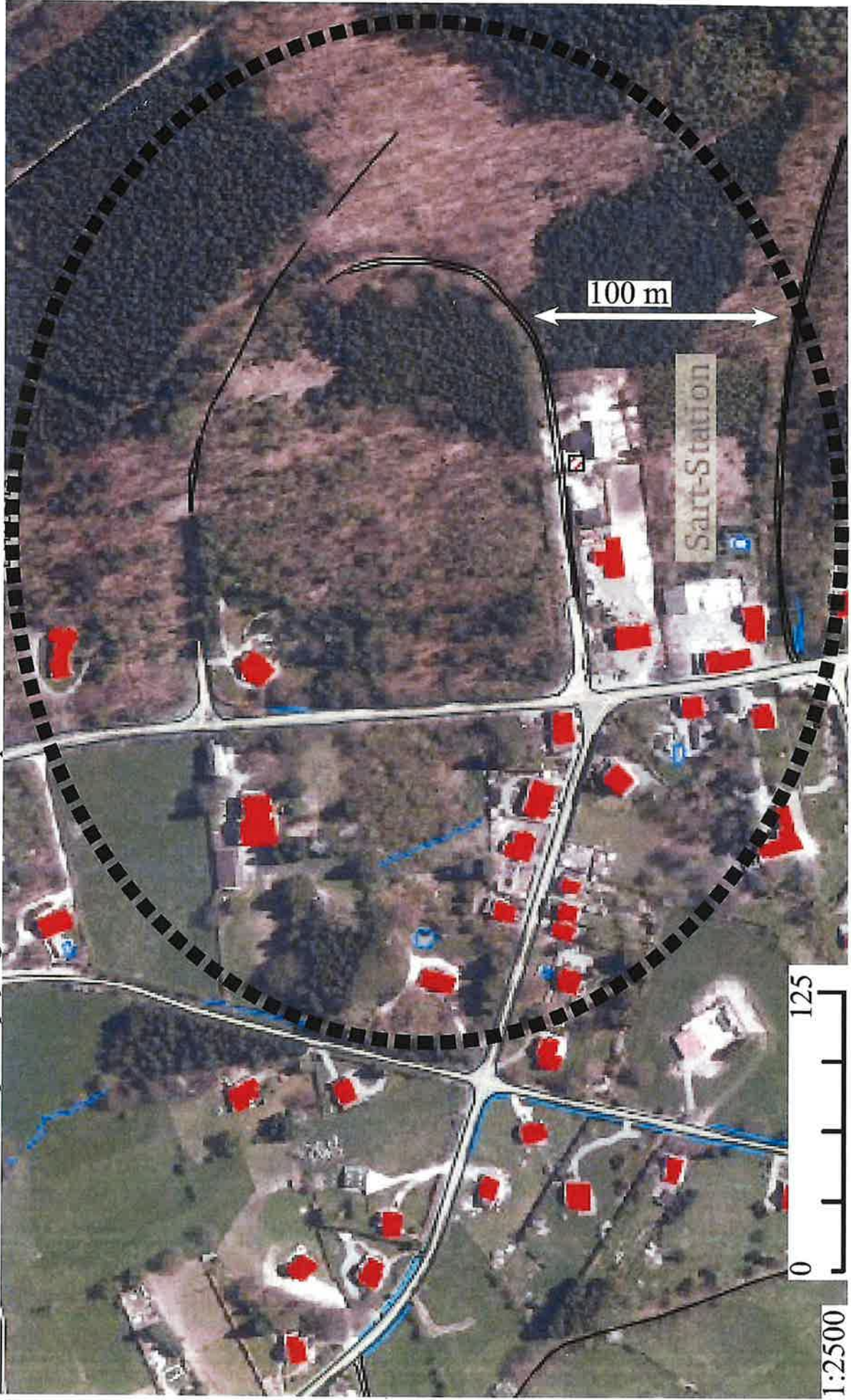
## XIII. CHANTIER

Article 89. Pendant les travaux, le propriétaire doit imposer à son entrepreneur le bon entretien des abords du chantier. Toutes les terres excédentaires non prévues en remblais dans le permis d'urbanisme seront, dès le niveau rez-de-chaussée terminé, évacuées hors du lotissement. Les déchets seront enlevés régulièrement et ne peuvent rester sur le terrain après l'occupation du bâtiment.

## XIV. ARTICLE ADDITIONNEL

Article 90. Concernant la contenance des parcelles : la surface exacte des lots sera fixée par mesurage et bornage réalisés aux frais de l'acquéreur par le bureau auteur du document relatif aux prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation. Le plan de la parcelle sera annexé à l'acte authentique.

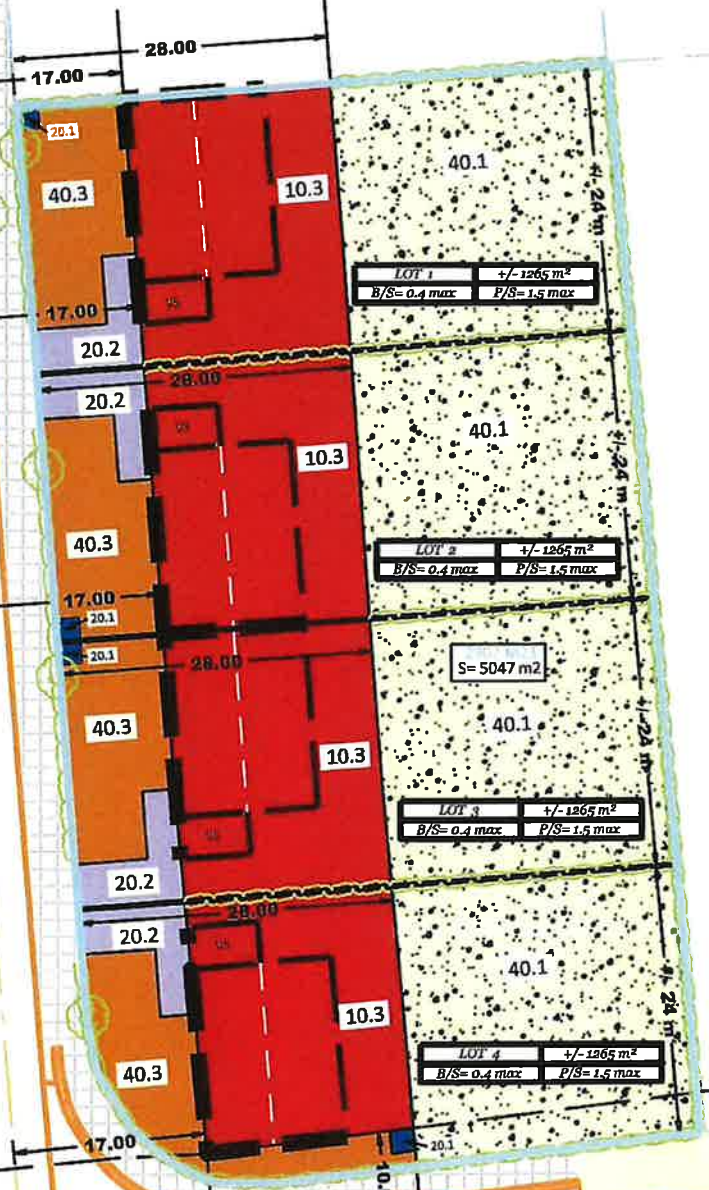
Plan du contexte urbanistique et paysager : Schéma récapitulatif



la station  
L640

Recul axe voirie (17m)

Limite ZHCR plan de secteur (28m)



Recul axe voirie (10m)

- Recul axe voirie (17m)

- Limite ZHCR plan de secteur (28m)

la station  
L640

