

A prendre en considération

PROVINCE DE LIEGE

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

11 SEP. 1998

Aménagement du Territoire

VILLE DE HERVE

ex. BATTICE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHÉTIQUES

Vu et annexé à l'autorisation
du Collège échevinal du 24 AOÛT 1998

Par le Collège :

Le Secrétaire Communal, Le Bourgmestre,

LOTISSEMENT : d'un terrain cadastré section C,
partie du numéro 184/02 1

plan de secteur VERVIERS-EUPEN
zone d'habitat à caractère rural
zone d'intérêt culturel-historique-esthétique

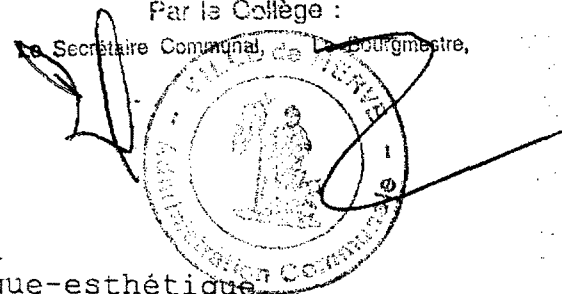
sis chemin de Xhéneumont
4651 BATTICE

RENDEUR : M. RADERMECKER Louis
rue de Verviers, 116
4651 BATTICE

Herve, le 29 août 1997

Auteur du projet :

Bureau d'Etudes
C. DEWAELE-LEVAUX
23, avenue Major Bovy
4651 BATTICE-HERVE
Tél. 087/67.57.53



INTRODUCTION

REGLEMENTATIONS DIVERSES :

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort, etc. nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur code civil, règlement communal, ...).

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

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

1. DESTINATION

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes non insalubres et non dangereux (à justifier par la notice d'évaluation préalable des indices du projet sur l'environnement) sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable.

Un seul logement sera autorisé par lot.

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

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

2. MORCELLEMENT

1° En un nombre défini de lots

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra ainsi réunir plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement.

Dans le cas où la ou les zone(s) de construction initialement autorisée(s) serai(en)t modifiée(s), la procédure légale de modification sera respectée.

2° Composition de chaque lot

Chaque lot comprendra :

a) une zone de construction :

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone. Le front de bâtisse sera obligatoire. Le volume principal de la construction sera parallèle ou perpendiculaire aux limites latérales de la zone de construction définie au plan de lotissement. La zone de construction pourra s'étendre conformément au plan de lotissement, moyennant respect du recul imposé (2.b) et des espaces libres latéraux (2.c et 2.d).

Densité d'occupation

La surface d'occupation de la parcelle par les constructions ne pourra excéder 15% de la contenance de la parcelle comprise dans le périmètre du lotissement, ni 200 m² au sol.

b) une zone de recul :

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

Elle est de 5 mètres pour les lots 1 et 2. Pour le lot 3, voir plan de lotissement.

Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès.

Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable. Elles devront également comprendre un emplacement de parcage d'un véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que prédécrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées, de préférence un revêtement perméable.

Pour les lots 1 et 2, une zone d'accès et de parking sera aménagée conformément au plan de lotissement. La nature du revêtement sera imposée par le premier bâtisseur (pierres, schiste de terril, pavés de rue ou klinkers).

c) zone de cour et jardin - Annexe :

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

A 3 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol :

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau et pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 50 m².
- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50 m.
- par parcelle, une petite construction à usage d'abri de

jardin de serre, remise ou de petit élevage, d'une superficie au sol maximum de 10 m², d'une hauteur maximum de 2,5 m à la corniche et de 3,5 m au faite et réalisée, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m²). (cf. art. 192 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 50 m².

d) espaces libres latéraux :

- Les volumes principaux comprenant au moins deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, seront implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 8,00 mètres des limites latérales. Pour les lots 1 et 2, la limite latérale concernée est celle qui sépare les deux lots.
- Les volumes secondaires ne comprenant qu'un seul niveau sous toiture seront implantés dans la zone de construction.

3. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1) Implantation

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

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel.

On peut tolérer jusqu'à 50 cm au-dessus du niveau moyen des terres à l'endroit de la construction.

Dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la voirie, l'implantation du rez-de-chaussée peut être admise jusqu'à un niveau supérieur à 20 cm par rapport au point le plus haut de la voirie au droit de la parcelle.

L'alignement des constructions sera situé à au moins 10 mètres de l'axe de la voirie pour les lots 1 et 2. Pour le lot 3, la zone de construction sera implantée comme cela figure au plan de lotissement.

Le front de bâtisse sera obligatoire pour tous les lots, soit pour la façade à rue du volume principal, soit pour celle d'un éventuel volume secondaire articulé ou distinct.

2. Volumétrie

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

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

La forme carrée ou rectangulaire est à éviter autant que possible. Les formes en L ou rectangulaire avec avancées sont recommandées.

La hauteur minimale sous gouttière du volume principal sera comprise entre 3.70m. et 4m.

Le volume secondaire peut également jouxter ou s'articuler à un volume principal situé sur une autre parcelle lorsque ce dernier est implanté sur une limite parcellaire commune.

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. Les volumes secondaires éventuels auront (chacun) une superficie minimale au sol de 20 m² (vingt) et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 mètres.

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

Une distance maximale de cinq mètres entre le volume principal et le volume secondaire, distinct ou articulé,

devra être respectée afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.

4. Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles seront à double versant avec décallages des corniches pour obtenir l'aspect de la villa.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°, compte tenu des règles urbanistiques particulières et des caractéristiques du Pays de Herve.

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

Des lucarnes sont à éviter.

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

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.

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

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faitage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

5. Matériaux

a) parements des élévations :

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

Ceux-ci seront réalisés :

- soit à l'aide de pierres naturelles provenant de carrières locales : Petit granit.... ou grès pâles de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional;
- soit une maçonnerie de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales ou de pierre du pays.

- * Les briques de terre cuite seront rustiques, rugueuses, non brillantes, disposées par assises horizontales, avec un jointoiement affleurent de teinte non accusée.
- * Le choix du bloc de béton en tant que parement de maçonneries extérieures est à éviter.

Le format de l'élément constitutif des maçonneries ne devrait pas dépasser 19 cm en paneresses et 9 cm en hauteur.

Un format plus grand (39 x 19) ne peut être utilisé qu'à la condition d'être associé par bandeau alterné au format 19 x 9.

Un échantillon du matériau d'élévation sera obligatoirement joint à la demande en permis de bâtir.

L'ardoise en parement de mur est autorisée aux conditions suivantes :

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

b) menuiserie

Elles seront en bois (à peindre dans la gamme des tons blancs ou en bois noble à vernir) ou en tout autre matériau teinté ou peint.

La porte de garage aura semblable aux châssis des fenêtres.

Pour les encadrements des baies de fenêtres et de portes ainsi que pour les soubassements:
briques rugueuses, pierre de taille blanche ou bleue, moellons de grès ou de pierre bleue à l'exclusion de tout matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit.

c) le matériau de couverture des toitures sera :

- tuiles engobées noires ou ton rouge foncé.
- ardoises naturelles ou artificielles de même coloration que les premières.

Les matériaux utilisés seront les mêmes pour les trois habitations, le premier bâtisseur fixant la norme.

6. Les baies

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle 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).

7. Garages

Un garage susceptible d'abriter, au minimum, une voiture sera prévu pour chaque habitation. Un espace libre de 5 m de long sera aménagé pour la parage d'un véhicule, dans la zone de recul entre l'accès au garage et l'alignement. Le garage sera incorporé dans le volume principal ou accolé ou annexé. Les garages isolés en fond de parcelles et hors de la zone de construction sont interdits.

L'accès des garages situés à front de voirie se situera de plein-pied avec le domaine public de la voirie. Les seules exceptions étant que l'accès s'effectue suivant la dénivellation du terrain naturel dans le respect des pentes prévues ci-après : les rampes d'accès auront leur pente limitée à 4% les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, le reste ayant une pente maximale de 15%.

Dès lors, l'établissement d'un garage en sous-sol franc par rapport à un terrain naturel pratiquement plat est exclu. Le niveau du garage sera situé entre le niveau du rez-de-chaussée et celui de la voirie, avec une tolérance de +/- 4%, pour les garages dont l'accès s'effectue en façade à rue.

Dans les autres cas (façade postérieure ou latérale), le niveau du garage se situera entre le niveau du rez-de-chaussée (généralement la pièce de vie) et le terrain naturel.

8. Modification du relief du sol

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont

proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant, pour conséquence, de positionner la construction sur une "butte".

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 40 cm pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

Dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la voirie, des remblais sont admis pour permettre l'accès de plain-pied avec le niveau du rez-de-chaussée, à front de voirie.

9. Plantations et clôtures

La clôture en zone agricole sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou de plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

En zone d'habitat à caractère rural, la clôture sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou plusieurs essences régionales compatible avec l'environnement.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cfr. annexe à la circulaire du 24/04/1985).

La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation ou du bâtiment.

La haie sera implantée, soit en retrait, de 50 cm ou de 2 m selon la hauteur de la limite séparative, soit dans le prolongement du front de bâtisse de la construction en se conformant en cela au Code Civil (régime rural). En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

La haie située le long du chemin devra être conservée.

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

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquet et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale. Les haies typiquement régionales existantes seront maintenues et entretenues.

Les haies et arbres à haute tige existants ne peuvent être supprimés sans le permis préalable écrit et exprès visé par l'article 41 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les arbres et haies existants à maintenir indiqués au plan de lotissement, ce permis ne pourra être obtenu que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence.

Dans chaque parcelle, il est souhaitable de planter, par 1.000 m² au moins 10 arbres dont 6 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction. Cette recommandation s'applique en dehors des zones de parcs résidentiels et des parcelles déjà arborées auquel cas le maintien des espèces est obligatoire pour ce qui ne concerne pas la zone de bâtisse.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes (voir annexe). Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

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

10. Système d'épuration et d'évacuation des eaux

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

Le système retenu sera détaillé dans un schéma annexé aux prescriptions urbanistiques. Il sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir et conformément aux impositions des Autorités Communales. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par la dite réglementation.

2. En l'absence d'égout public, un dispositif d'assainissement individuel sera prévu.

Celui-ci s'effectuera de la façon suivante :

a) POUR LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales ne peuvent passer par l'installation d'épuration. Elles seront évacuées en fonction de la situation des lieux.

b) POUR LES EAUX VANNES (WC et URINOIRS)

Elles seront prétraitées dans une fosse septique "toutes eaux". Puis épurées par un filtre bactérien aérobie ou anaérobie, suivant la topographie des lieux.

c) POUR LES EAUX MENAGERES (CUISINES, BAINS, BUANDERIE, ...)

Elles seront prétraitées dans un bac dégraisseur avant d'être déversées dans le second compartiment de la fosse septique "toutes eaux".

Les différents éléments constituant le système d'épuration seront dimensionnés suivant l'annexe 2 de l'A.E.R.M. du 25 octobre 1990 qui détermine les conditions de restitution de la taxe sur le déversement des eaux usées autres qu'industrielles (Rem. : La capacité totale utile minimale de la fosse septique "toutes eaux" est de 3.000 l (au lieu de 1.500l) pour un nombre E.H. compris entre 1 et 10).

Remarque : La fosse septique "toutes eaux", le bac dégraisseur, le filtre bactérien aérobie ou anaérobie pourront être remplacés par une station d'épuration travaillant par boues actives à faible charge pour autant que le rejet soit conforme en tout temps à l'A.R. du 03.08.76 et ses modifications du 12.07.85.

Le dimensionnement sera établi en fonction du nombre d'habitants (200L/habitant) avec un minimum de 3.000 l de volume traitant.

L'évacuation des eaux épurées sera réalisée grâce au tuyau de de décharge de diamètre 20 qui passe dans le fossé.

4. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

La vente du premier lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposés au lotisseur en matière d'aménagement et d'équipement de la voirie :

- cession gratuite d'une bande de terrain et/ou d'une nouvelle voirie à incorporer dans la voirie communale; Cette emprise ne devra pas être aménagée afin de conserver la haie et le caractère du quartier.
- distribution d'électricité;
- distribution d'eau;
- protection contre l'incendie;

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

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés à l'entière satisfaction de la commune, l'attestation du collège échevinal en faisant foi.

5. DISPOSITIONS IMPORTANTES

1° Lignes électrique à haute tension

néant

2° Cabines électriques

néant

3° Entretien des parcelles du lotissement

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

4° Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la

vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement. Une enseigne mentionnant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

5° Plans-mesurage

La configuration et la surface exacte des parcelles seront fixées par le mesurage et par le piquetage effectués aux frais de l'acquéreur par le géomètre auteur du projet. Le plan du ou des lots sera annexé à l'acte de vente authentique. Le plan de lotissement complète les prescriptions urbanistiques.