

VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE
Service Urbanisme
Boulevard du Midi, 22
6900 Marche-en-Famenne
Tél. : 084.32.70.20
Fax : 084.32.70.33
E-mail : urbanisme@marche.be

RECOMMANDE
NV DANNEELS PROJECTS
Rue Minerve, 2

1930 Zaventem

N. Réf. : PU/2008/257/MR
Réf. Urbanisme : F0510/83034/LAP3/2008/7-CP/w

Annexe 31 - Formulaire B

DÉCISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

LE COLLÈGE COMMUNAL,

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

Vu le Livre 1^{er} du Code de l'environnement;

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

Vu la directive européenne 85/337 du 27 juin 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant 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 NV DANNEELS PROJECTS a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis Rue du Vivier, Rue du Filori et Rue Frasire à Aye, cadastré 2^{ème} DIV. section A n^{os} 1108K, 1108L, 1078X, 1112H et 1112K, et ayant pour objet la division dudit bien en 45 lots en vue de la construction d'habitations privées et unifamiliales;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 10/06/2009;

Considérant que le bien est partiellement situé en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Marche - La Roche adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 mars 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est partiellement situé en zone d'habitat à relativement faible densité et en zone d'habitat à caractère rural de faible densité au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 7 juin 2004;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 15 juillet



2004 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est partiellement situé en aire de bâti type pavillonnaire et en aire rurale de bâti discontinu audit règlement;

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le bassin hydrologique de l'Ourthe et dans le bassin versant de l'Ourthe en amont du confluent de l'Eau d'Heure;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communications communales et les extensions des équipements (réseaux d'égouttage, d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de télédistribution et de téléphonie); que la demande de permis a été soumise à l'avis de l'administration provinciale; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré en sa séance du 3 juin 2013;

Vu le décret du Gouvernement wallon du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

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

- projet de lotissement comprenant une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagements divers liés à la mise en œuvre du lotissement (rubrique 70.11.01);

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 20 novembre au 21 décembre 2009 pour les motifs suivants :

- la superficie est approximativement de 08 ha 23 a 43 ca;
- l'ouverture de nouvelles voies de communications communales;
- les extensions des équipements (réseaux d'égouttage, d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de télédistribution et de téléphonie);
- zones bâtissables dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement est supérieure à 15.00 m et dépasse de plus de 4.00 m, la profondeur des bâtiments situés sur les parcelles contiguës;
- dérogations au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'une réclamation a été introduite par Monsieur et Madame BONNECHÈRE - SCHEPERS :

- rupture avec l'alignement des bâtiments existant (lots 1, 2, 3, 44 et 45) côté Rue Frasire;
- pour conserver l'harmonie des lieux, la superficie des parcelles devrait être au moins de 9 ares;
- c'est l'occasion rêvée de mener de manière concomitante l'égouttage du projet avec celui d'une partie de la Rue Frasire qui n'en est actuellement pas pourvue;
- n'autoriser qu'une seule annexe dont la superficie serait limitée à 20 m²;
- une grande surface du projet est située en zone inondable; lors du printemps et de l'hiver 2009, la zone inondée par le débordement du Basèque était supérieure à celle illustrée par une photo au point n° 6.2.1.2.3. de l'étude d'incidences sur l'environnement. Etant donné l'absence d'égouts Rue Frasire, les eaux de diverses natures ou origines s'écoulaient vers le projet;
- des recommandations sur les incidences d'un tel projet vis-à-vis des castors devraient être émises;

Considérant que le lotissement est conçu de manière telle à former un quartier à part entière; que les lots 1, 2, 3, 44 et 45 en organisent l'entrée et permettent une transition harmonieuse entre la rue Frasire et ledit quartier;

Considérant que la plupart des parcelles comprennent une superficie avoisinant les 9 ares et que les autres découlent de la configuration des lieux et de la situation existante; que nombre de personnes cherchent des parcelles de moindres dimensions pour en réduire le coût et l'entretien; qu'en conséquence le lotissement concorde avec une certaine attente autorisant une diversité sociale et culturelle;

Considérant que le projet est d'initiative privée et qu'il ne peut dès lors pas être associé à un dossier d'épuration publique qui nécessite une procédure assez longue; qu'il n'est dès lors pas possible de gérer concomitamment ces deux dossiers;

Considérant que la superficie des volumes annexes est régie par les plans et prescriptions du lotissement;

Considérant que nombreuses études hydrologiques ont été réalisées avec le concours du Service Technique Provincial; que des solutions techniquement acceptables ont été retenues et qu'elles seront strictement observées;

Considérant que le Département de la Nature et des Forêts n'a émis aucune remarque quant à la présence d'un castor;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire ne s'implante pas nécessairement avec un recul sur l'alignement compris entre 5.00 m et 10.00 m;
- l'implantation en mitoyenneté est possible pour les constructions en ordre fermé (plus de 2 constructions jointives);
- le volume annexe ne s'implante pas nécessairement à l'arrière du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire et sa superficie n'est pas limitée à 16 m²;
- les volumes annexes implantés à front de voirie seront couverts par une toiture plate réalisée en membrane bitumée de teinte anthracite, revêtue d'une couverture végétale (toiture végétalisée) ou de galets d'un ton gris-bleuté ainsi que de caillebotis en bois;
- les haies entre parcelles peuvent atteindre une hauteur maximum de 2.00 m;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 18 juin 2013 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le décret du 18.07.2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;

Vu les articles 107 à 118, 385 à 388 et 330 à 343 du même Code, relatifs à l'instruction et à la publicité des demandes de permis de lotir;

Vu l'article 3 du même Code portant délégation des pouvoirs de l'Exécutif en matière d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués;

*Vu la demande introduite par **DANNEELS PROJETS NV** et relative au lotissement de la propriété sise à Marche, cadastrée 2^{ème} Division - Aye - Section A - n° 1108k, l; 1078x, 1112h, k, (superficie totale suivant certificat de propriété : 8 Ha 23 Ares 43 Ca - Nombre de lots : 45);*

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ou par l'Exécutif régional wallon;

EMET L'AVIS SUIVANT (Dispositif) : FAVORABLE CONDITIONNEL

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 45 lots à bâtir avec création de voirie;

Vu le lotissement Gilson situé à proximité du bien et autorisé le 28.10.2002 (Nos réf. 83034/LAP/2002.6);

Considérant que le projet est proposé en 2 phases :

- phase 1 : mise en œuvre des lots 1 à 4, 20, 21, 26, 27, 33, 36 à 45;
- phase 2 : mise en œuvre des lots 5 à 19, 22 à 25, 28 à 32, 34 et 35;

Considérant que le bien se situe :

- principalement en zone d'habitat et pour partie en zone d'habitat à caractère rural et agricole au plan de secteur en vigueur;
- dans le schéma de structure communal de Marche-en-Famenne, arrêté du 28.08.2004;
- dans le périmètre d'un règlement communal d'urbanisme adopté le 15.07.2004;
- entre la rue du Vivier (RN873) et la rue Frasire (route communale);
- dans un périmètre d'aléa d'inondation dit faible;
- comprend un cours d'eau « Ruisseau de Baseque » (3^{ème} catégorie);
- en zone d'assainissement collectif géré par l'AIVE;

Vu l'accusé de dépôt du 10.06.2009;

Vu le plan intitulé « plan de lotissement » comprenant le relevé topographique et parcellaire projeté, le plan de situation, le plan d'occupation du sol, le plan de secteur, le reportage photographique et le plan de phasage des travaux;

Vu le plan intitulé « profils en long, profils en travers type détails » comprenant l'aménagement du bord du ruisseau en amont de la passerelle, les profils de la voirie, le profil du piétonnier et la coupe type du bassin d'orage;

Vu les plans intitulés « coupes transversales lots 1 à 24 » et « coupes transversales lots 25 à 45 »;

Vu le plan intitulé « coupes longitudinales AB-CD-EF-GH-IJ-KL-MN-OP-QR-ST-UV-WX-33bis »;

Vu le cahier des prescriptions urbanistiques;

Vu la note hydrologique datée du 31.01.2008;

Vu le devis d'Interlux daté du 23.09.2008 pour le raccordement au réseau d'électricité et la fourniture de candélabres. Un terrain de 36 m² situé à l'avant du lot 43 destiné à recevoir une cabine électrique devra être mis à la disposition d'Interlux;

Vu le devis de la SWDE émis en date du 04.09.2008 pour l'extension du réseau d'eau nécessaire pour équiper le lotissement;

Vu le devis estimatif des travaux d'équipement de voirie du 31.07.2009;

Vu la demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme :

- le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire ne s'implante pas nécessairement avec un recul sur l'alignement compris entre 5.00 m et 10.00 m;
- l'implantation en mitoyenneté est possible pour les constructions en ordre fermé (plus de 2 constructions jointives);
- le volume annexe ne s'implante pas nécessairement à l'arrière du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire et sa superficie n'est pas limitée à 16m²;
- les volumes annexes implantés à front de voirie seront couverts par une toiture plate réalisée en membrane bitumée de teinte anthracite, revêtue d'une couverture végétale (toiture végétalisée) ou des galets d'un ton gris-bleuté ainsi que de caillebotis en bois;
- les haies entre parcelles peuvent atteindre une hauteur maximum de 2.00 m;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée eu 20.11 au 21.12.2009 pour les motifs suivants :

- la superficie est approximativement de 8 ha 23 a 43 ca;
- l'ouverture de nouvelles voies de communications communales;
- les extensions des équipements (réseaux d'égouttage, d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de télédistribution et de téléphonie);
- zones bâtissables dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement est supérieure à 15.00 m et dépasse de plus de 4.00 m, la profondeur des bâtiments situés sur des parcelles contiguës;

- la dérogation au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'une réclamation a été introduite par M. et Mme Bonnechère-Schepers; que le Conseil communal en a délibéré;

Vu les avis émis par la Direction des Routes (17.12.2009), la Direction des Services Techniques - Service des Cours d'eau (16.12.2009), le Service Régional d'Incendie (03.12.2009), le Département de la Nature et des Forêts (02.07.2009), le Service Technique communal, le Commissaire voyer (26.11.2009), l'A.I.V.E. (17.12.2009), la CCATM (15.12.2009);

Vu la réunion tenue le 28.01.2010 entre mes services, l'auteur de projet et les représentants de l'AIVE, le STP et de la DG01;

Vu les documents adaptés en date du 31.01.2012;

Vu les nouveaux avis émis par la Direction des Services Techniques - Service des Cours d'eau (27.06. et 13.09.2012), la Direction des Routes (18.06.2012) et le Département de la Nature et des Forêts (02.07.2012);

Vu la délibération du Conseil communal du 03.06.2013 autorisant l'ouverture de nouvelles voies de communications communales et les extensions des équipements;

Vu l'étude d'incidences réalisée par la S.A. AGORA;

Vu les réponses aux recommandations de l'étude d'incidences;

Vu les avis émis par le CWEDD (07.12.2009) et la CCATM (19.06.2012); que le CWEDD a considéré la qualité de l'étude d'incidences comme satisfaisante et a remis un avis conditionnel sur l'opportunité environnementale du projet; que la CCATM estime qu'il y a lieu de réaliser un rond-point au raccord avec la rue du Vivier pour réduire le nombre de véhicules qui sortent du lotissement via la rue Frasure;

Vu l'avis motivé du Collège émis en date du 18.06.2013, et ses conditions;

Vu la promesse de cession des parcelles de terrain reprises entre alignements au plan de lotissement en faveur de l'Administration communale du 31.08.2009;

Vu la déclaration relative aux charges d'urbanisme du 31.08.2009;

Considérant que la manière de gérer le relief aussi bien au niveau des profils que du prescrit n'est pas de nature à assurer une cohérence d'ensemble et une bonne gestion des futures demandes de permis d'urbanisme; qu'au niveau des profils, la prise de gabarit sous corniche est souvent représentée de manière incohérente comme par exemple sous le niveau du terrain naturel alors que des remblais en zone d'avant-cour sont repris aux profils, qu'au niveau du prescrit des pentes différentes et non concordantes avec les profils sont proposées à différents articles comme les articles 9.2.2. et 15.2.;

Considérant qu'il serait préférable de définir une règle commune telle que « le gabarit sous corniche sera calculé en pied de façade à partir du niveau fini de la zone d'avant-cour. De manière transversale, la pente des avant-cours sera obligatoirement aménagée à partir de l'alignement avec une pente descendante de 2% et de manière longitudinale avec une pente identique à celle de l'axe de voirie »;

Considérant que l'emplacement destiné à la cabine électrique devrait porter un numéro de lot à savoir le numéro 46;

Considérant que les dérogations sollicitées ne sont pas de nature à remettre en cause le bon aménagement des lieux; qu'au contraire, elles participent à la diversification de la composition urbanistique et de la typologie du bâti;

Au vu de ce qui précède, j'émet un avis favorable sur le projet et les dérogations sollicitées aux conditions suivantes :

1. Les conditions reprises dans l'avis du Collège communal du 17 juin 2013 seront confirmées.
2. L'emplacement destiné à la cabine électrique devrait porter un numéro de lot, à savoir le numéro 46.
3. Une règle commune à la gestion du relief en zone d'avant-cour telle que « le gabarit sous corniche sera calculé en pied de façade à partir du niveau fini de la zone d'avant-cour. De manière transversale, la pente des avant-cours sera obligatoirement aménagée à partir de l'alignement avec un pente ascendante de 2% et de manière longitudinale, avec une pente identique à celle de l'axe voirie », devrait être adoptée. En zone de cour et jardin, le terrain naturel devrait être obligatoirement respecté.
4. Les caves ne devraient pas être autorisées.
5. Le Collège précisera le phasage.
6. Le Collège précisera les charges qu'il juge utile d'imposer pour la viabilisation du lotissement et à réaliser préalablement à toute vente de lot.
7. Le Collège définira avec précision le périmètre du permis de lotir en motivant sa décision au vu de l'article 89 § 3 (exclusion de la zone agricole).
8. Préalablement à la mise en œuvre du permis d'urbanisation, conformément aux articles 192, 235 et 246 du Titre IV du Nouveau Code wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, des sondages archéologiques pourront être effectués par l'Administration. A cet effet, il y a lieu de contacter le service de l'Archéologie (Denis Henrotay, 22, rue des Martyrs, B6700 ARLON – 063/23.05.40 fax : 063/23.05.45).

Considérant que les services et commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Technique communal : (motif) équipements; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 est favorable conditionnel;
- Commissaire voyer : (motif) rue Frasire et rue du Filori, voiries communales; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis en date du 26/11/2009 est favorable;
- Direction des Routes du Luxembourg : (motif) rue du Vivier, voirie régionale; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis en date du 16/12/2009 est défavorable;
- Service Régional d'Incendie : (motif) conditions de sécurité contre l'incendie et la panique; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis en date du 03/12/2009 est favorable conditionnel;
- Département de la Nature et des Forêts : (motif) végétation; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis favorable conditionnel;
- A.I.V.E. : (motif) égouttage; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis en date du 17/12/2009 est favorable conditionnel;
- Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité : (motif) enquête publique; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis en date du 15/12/2009 est favorable conditionnel;
- Direction des Services techniques provinciaux - Cours d'eau : (motif) ruisseau de Bazèque; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis en date du 16/12/2009 est défavorable;
- Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable : (motif) étude d'incidences; que son avis sollicité en date du 19/11/2009 et transmis en date du 08/12/2009 est favorable conditionnel;

Attendu que le projet nécessite la construction de voiries; qu'un devis estimatif des travaux d'équipement de voirie est joint à la demande;

Attendu que le 4 septembre 2008, la SWDE a fait savoir que l'alimentation en eau de ce projet requiert la pose de nouvelles conduites sur \pm 1200 mètres;

Attendu que le 29 août 2008, NEWLCO a fait savoir que le projet nécessite la pose d'un réseau de téledistribution;

Attendu que le 25 septembre 2008, INTERLUX a informé qu'il y a lieu de participer forfaitairement aux frais du réseau existant (7 pièces) et de procéder à l'extension du réseau existant (38 pièces) ainsi que de procéder au raccordement EP ss candélabre par lot (19 pièces), à la fourniture candélabre ou luminaire (15 pièces);

Attendu qu'il y a également lieu de prévoir la construction d'une cabine HT sur le lot 43;

Attendu que BELGACOM ne dispose pas à l'endroit concerné d'installation susceptible de desservir les différents lots; que par conséquent, une pose de nouveaux câbles et/ou gaines s'avère nécessaire;

Attendu que le 29 octobre 2008, suite à une visite du terrain et compte tenu de la disposition des lieux et des réseaux de collecte existants, l'AIVE a marqué son accord sur le principe du raccordement sur le collecteur qui devra toutefois faire l'objet d'une demande dûment justifiée de la part du demandeur;

Considérant que les raccordements particuliers avec C.V. en attente doivent être prévus tous les lots sans omettre les lots 20, 21, 26, 27 et 33;

Attendu que la Direction des Routes du Luxembourg a rendu un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- L'implantation est inappropriée du point de vue sécurité du raccordement de la voirie du lotissement sur la voirie régionale N873.
- L'accès à la N873 proposé étant positionné en fin de virage, courbe intérieure, de la voirie régionale, un manque de visibilité du trafic provenant de la direction de MARCHE-EN-FAMENNE est constaté;
- Cette insuffisance de visibilité est accentuée par la présence :
 - d'arbres plantés en alignement dans l'accotement en bordure de voirie;
 - d'un bosquet d'arbres au niveau du ruisseau passant sous voirie.
- Le manque de visibilité associé au fait que la vitesse maximale autorisée dans cette zone est de 70 km/h entraîne que l'accès à la N873 sera dangereux et principalement pour les usagers du lotissement reprenant la direction de MARCHE-EN-FAMENNE (traversée de voirie).
- L'importance de ce lotissement risquant de générer une densité de trafic plus conséquente et contraignante sur la N873, une réflexion sur des aménagements en vue de sécuriser l'accès au lotissement semble indispensable et opportune (utilité d'un tourne-à-gauche, d'une bande de décélération, ...).
Une consultation de nos services est souhaitée afin de dégager des solutions optimales pour la sécurité des usagers.
- Le demandeur devra prévoir la fourniture et la pose de signalisation verticale et le marquage au sol (type D).
- D'autre part, la limite d'alignement et la zone de recul (9m + 8m) n'ont pas été respectées pour le lot 33.

Considérant que les circulations intérieures du quartier devront être attentivement étudiées et les sens précisés de manière à assurer des mouvements internes sécurisés et adaptés à ce type de quartier tout en tenant compte des impositions de la Direction des Routes du Luxembourg en ce qui concerne les accès à la N873; des arrêtés de police réglementant les circulations devront être pris dès la fin de la construction des voiries internes;

Attendu que le Service régional d'Incendie formule les recommandations suivantes :

- 1) En moyen de lutte contre l'incendie, aucun point du lotissement ne peut se trouver à plus de 100 m d'une prise d'eau d'incendie, qui sera réalisée sous forme d'une borne aérienne de type BH80, alimentée par une conduite de diamètre suffisant (au moins 90 mm). Cette borne, toujours accessible, sera signalée réglementairement.

- 2) Les voiries, qui ne peuvent être en impasse, auront les caractéristiques suivantes:
 - une largeur libre minimale de 4 mètres
 - une hauteur libre minimale de 4 mètres
 - un rayon de braquage de 11 mètres pour la courbe intérieure et de 15 mètres pour la courbe extérieure
 - une capacité portante suffisante pour des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes.
- 3) Les 2 placettes auront une capacité portante suffisante (13 tonnes par essieu) pour que les véhicules du Service Incendie puissent y manœuvrer.
- 4) L'espace vert de la placette du bas sera revu.
- 5) Tous les bâtiments doivent être accessibles aux véhicules de secours.
- 6) Les plantations devront permettre le déploiement des engins en hauteur.
- 7) La séparation de résistance au feu entre bâtiments contigus doit également présenter une Rf 1h00 au moins, cette séparation s'étendant au minimum jusqu'à la rencontre parfaite avec l'élément d'étanchéité de la toiture.
- 8) Tous les matériaux de recouvrement des façades seront d'un indice de réaction au feu A0 ou meilleur.
- 9) Les matériaux d'étanchéité des toitures seront d'un indice de réaction au feu A1 ou meilleur.

Attendu que l'AIVE demande que, sur les lots 20 et 21, l'introduction des eaux claires dans l'égout unitaire (rue du Vivier) en les infiltrant dans le sol soit évitée; qu'elle demande également que chaque habitation soit équipée de 2 regards de visite), un à placer sur le raccordement d'eaux usées et un second sur le raccordement des eaux claires en aval de la citerne à eau de pluie, ces regards ayant pour but de contrôler et d'échantillonner la qualité des eaux déversées;

Attendu que l'AIVE estime qu'il faut modifier l'article 7, point 7.2 des prescriptions urbanistiques : seules les eaux de toiture doivent être récupérées dans la citerne d'eau de pluie (pas les eaux de ruissellement des autres surfaces imperméabilisées qui ne peuvent être utilisées à des fins domestiques);

Attendu que la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité considère, compte tenu de la présence d'un double réseau d'égouttage, que les eaux claires doivent être entièrement déversées dans le réseau qui conduit au ruisseau, soit dans les drains des bâtiments ainsi que les descentes de toitures et autres caniveaux, que seules les eaux chargées peuvent être rejetées dans l'égout raccordé à la station d'épuration;

Considérant qu'il ne doit pas être tenu compte de l'avis de la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité eu égard à l'avis de l'AIVE;

Attendu que la Direction des Services techniques provinciaux - Cours d'eau - informe que près de la moitié des lots est implantée dans la zone d'aléa inondation faible; que le bassin d'orage projeté est sous-dimensionné et doit être revu avec des données équivalentes à 350l/s et par ha; que la citerne tampon doit avoir un volume minimum de 5000 litres;

Considérant que, compte tenu de la zone, aucun remblai ne peut être toléré dans la zone de jardin des lots 8 à 11, 18 et 32 à 38 étant donné que le bassin de stockage ne compense pas les remblais prévus;

Attendu que le CWEDD estime que l'étude d'incidences est de qualité satisfaisante mais qu'il formule les regrets suivants :

- La zone à risque d'inondation réel n'est pas délimitée; la connaissance de ce périmètre aurait permis de réorganiser le lotissement et de localiser au mieux les zones de bâtisse.
- Le volume de déblais n'est pas estimé alors qu'on se trouve en milieu sensible en ce qui concerne les modifications du relief. D'ailleurs, aucune recommandation n'est formulée en ce

qui concerne les matières en suspension qui risquent de partir dans le ri de Basèque lors du chantier.

- L'aléa d'inondation élevé en aval du site est ignoré.
- Des recommandations ne sont pas formulées quant aux eaux usées provenant des parcelles autour du site et déversées en prairie, comme signalé par les riverains.
- Un chemin à l'ouest du site est présent au cadastre mais n'est pas signalé dans l'étude; il n'est de ce fait pas valorisé.

Attendu que le CWEDD recommande :

- D'envisager un surdimensionnement du bassin d'orage. De cette manière, en plus de compenser l'effet de la nouvelle urbanisation, celui-ci améliorerait la situation de la zone d'aléa sur le site ainsi que dans le bassin versant où de nouveaux lotissements sont encore possibles.
- De déplacer vers l'ouest le chemin piéton du lotissement vers la rue du Filori afin qu'il aboutisse à l'arrêt de bus.
- De prendre toutes les mesures nécessaires lors du chantier afin de prévenir l'apport de matières en suspension dans le Ri de Bazèque.
- D'envisager la connexion modes doux avec le lotissement voisin à l'ouest dans la mesure où elle existe au cadastre et où elle relierait plus directement le nouveau lotissement au village et à la gare d'Aye.
- De mieux analyser la série lithographique; celle-ci pourrait en effet remettre en question le placement des citernes prévues.

Attendu qu'en date du 5 juin 2012 NV DANNEELS a produit des documents modifiés :

- le plan de lotissement comprenant la situation au plan de secteur, un plan de situation, un plan d'occupation du sol et un reportage photographique (plan n° 229062/01^B);
- les profils en long et en travers de la voirie projetée (plan n° 229062/02^B), comprenant une coupe type du bassin d'orage (dont le volume a été augmenté de 50 m³), de la zone de débordement et de la zone d'expansion de crue;
- les coupes longitudinales (plan n° 229062/05^A);
- une étude hydraulique;

Attendu qu'à la demande de la Commune en date du 6 juin 2012 :

- la Direction des Routes du Luxembourg a émis un avis favorable conditionnel le 18 juin 2012;
- la CCATM a émis un avis favorable conditionnel le 19 juin 2012;
- le Département de la Nature et des Forêts a émis un avis favorable conditionnel le 2 juillet 2012;
- la DST - Service des Cours a émis un avis défavorable en date du 27 juin 2012;

Attendu que la Direction des Routes du Luxembourg émet les conditions suivantes :

- le demandeur devra fournir pour accord du SPW DG 01.32.07, un plan d'exécution de la jonction avec la N.873;
- les matériaux mis en œuvre et l'exécution devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges type QualiRoutes de 2012;
- le marquage au sol (film de type C) et la mise en place de la signalisation sont à la charge du demandeur;

Attendu que la CCATM réclame un rond-point au raccord avec la rue du Vivier pour réduire le nombre de véhicules qui sortent du lotissement via la rue Frasire;

Considérant que la solution envisagée par la CCATM ne peut être retenue puisque irréalisable pour des raisons de sécurité (situé dans un virage);

Attendu que le Département de la Nature et des Forêts informe que :

- le projet se situe à proximité immédiate du ruisseau « de Baseque » (3^{ème} catégorie), affluent du « Ri des Bas-Champs »;
- le projet est situé en partie en zone d'aléa inondation faible de part et d'autre de ces cours d'eau;
- les lots 2 à 16 sont situés en aval par rapport aux habitations situées rue Frasire; que ceci implique donc que ces lots sont susceptibles de se situer en aval de rejets issus de ces habitations;
- une haie indigène remarquable (art. 267 du CWATUPE) composée d'aubépines est située le long de la rue du Filori;

Attendu que le Département de la Nature et des Forêts formule les conditions suivantes :

- Quels que soient les travaux entrepris, toutes les précautions seront prises afin d'éviter l'apport de sédiments dans le ruisseau.
- Sauf avis contraire et accord de ses services (personne de contact : J-Y Grenson 0478/600.445) concernant les modalités de replantations (essences, nombre et localisation), seront conservés :
 - tous les arbres, arbustes et haies situés à moins de 5 mètres du ruisseau;
 - toutes les haies indigènes situées dans le périmètre du projet.
- Excepté entre les lots 32 et 34, le lit et les berges naturelles du cours du ruisseau seront conservés.
- Le reprofilage du lit du ruisseau (entre les lots 32 et 34) sera réalisé en période sèche, soit entre le 1^{er} juin et le 31 août. La végétalisation des berges du ruisseau se fera par recolonisation naturelle, tandis que le lit reprofilé sera semé dès le mois de septembre suivant les travaux avec un mélange « pré fleuri », composée au minimum de : *Festuca rubra*, *Agrostis tenuis*, *Poa pratensis*, *Lotus corniculatus*, *Achillea millefolium*, *Daucus carota*, *Hypericum perforatum*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum vulgare*, *Centaurea thuyllieri*, *Malva moschata*, *Origanum vulgare*, *Prunella vulgaris*, *Geranium pyreneicum*, *Silene latifolia alba*, *Papaver rhoeas*, *Centaurea cyanus*, *Chrysanthemum segetum* et *Agrostemma githago*. Toute variante de ce mélange pourra être acceptée moyennant accord de ses services.
- Les talus des bassins de stockage et de décantation auront des talus 6/4 minimum. Les berges de ces bassins seront naturelles ou réalisées en enrochements.
- Les alignements et haies prévus seront composés d'essences feuillues indigènes. En particulier, il sera veillé à ne pas planter de *Tilia tomentosa*, une variété ornementale de Tilleul nocive par bon nombre d'insectes pollinisateurs.
- Afin de compenser l'impact écologique et paysager du projet, et afin de réduire les risques éventuels d'écoulement d'eau en provenance des habitations existantes à la rue Frasire, **une haie** sera plantée en limite des propriétés des lots 2 à 16 avec les parcelles voisines cadastrées, 1108H, 1060B, 1061B, 1063D, 1066D, 1067B et 1070B. Celle-ci sera mélangée et composée d'un minimum de 3 essences feuillues indigènes (aubépines, cornouillers, viornes, bourdaine, prunellier, charme, fusain, noisetier, érable champêtre, ...), plantée par groupe de 3 à 5 individus de même essence, sur une ligne à une densité de 3 plants au mètre. Cette haie sera plantée dès la première saison adéquate consécutive à l'octroi du permis de lotir.
- Afin de compenser l'impact écologique et paysager du projet, la plantation d'un **arbre fruitier** mi-tige de variété régionale sélectionnée Ressources Génétiques Fruitières (RGF) sera prévue sur le plan de lotissement pour chaque lot de plus de 8 ares. Cet arbre fruitier sera planté, équipé d'un tuteur et d'un grillage antirongeur de protection des racines dès la première saison adéquate consécutive à la fin des travaux de construction de l'habitation.

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement; qu'en vue de favoriser la biodiversité et notamment le hérisson :

- les résineux en alignement sont à proscrire;
- la haie peut être doublée d'une clôture en treillis métallique d'une hauteur de 1.20 m maximum, à très larges mailles (= 10 cm x 10 cm minimum), non visibles, pour contenir les animaux domestiques, sauf justification contraire;
- la haie doit être composée à concurrence de 75 % minimum d'essences indigènes;

Attendu que, suite à son avis défavorable du 27 juin 2012 justifié par l'hypothèse retenue, à savoir une pluie cinquantennale d'une durée de 10 min qui a été amenée à 60 min, en date du 13 septembre 2012, la DST - Service des Cours a émis un avis favorable; que cet avis fait suite à un nouveau contact avec Monsieur Duyck et des compléments d'informations fournis oralement et suivis du dossier complet reprenant la note hydrologique étant donné qu'il s'avère que l'hypothèse de pluie retenue diffère de 0,3l/m² par rapport à ses impositions et que le premier bassin d'orage de 390 m³ est prévu au projet ainsi qu'une zone de débordement à l'aval en zone d'aléa faible, que ce point a été éclairci tant pour l'aspect compensations des remblais que pour le fonctionnement de cette retenue dans le dossier;

Attendu que NV DANNEELS PROJECTS s'est engagé à céder gratuitement à la Commune de MARCHE-EN-FAMENNE et ce, à sa première demande, les parcelles de terrain reprises entre l'alignement au plan de lotissement; qu'elles seront cédées, quittes et libres de toute charge et sans

frais pour la Commune, en vue d'être incorporées au domaine public de la voirie communale;

Considérant que les implantations projetées correspondent à un quartier de proximité; que, si les reculs par rapport à l'alignement prescrits par le règlement communal d'urbanisme étaient respectés, des espaces publics mal circonscrits, empêchant une ambiance de convivialité dans le quartier, auraient vu le jour, d'autant que l'espace réservé aux ruisseaux et à leurs éventuels débordements est très vaste et rend, avec ses plantations, l'impression d'un grand parc public à l'espace-rue;

Considérant la typologie des lieux; que toutes les habitations du quartier et aux environs présentent des immeubles quatre façades; qu'une trop grande proportion de mitoyens aurait engendré un quartier fermé de type coron, ce qui aurait créé un paysage fermé alors que cette périphérie du village de Aye est très ouverte et aérée;

Considérant que les volumes annexes à ériger à front de voirie et couverts par une toiture plate végétalisée doivent s'exprimer comme des clôtures et non comme d'imposantes constructions, ce qui aurait été le cas s'il était fait recours à une toiture à pans;

Considérant que la hauteur prescrite par le règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les haies vives est trop faible dans un paysage aussi vert et aéré que pour permettre la création d'un paysage verduré et en même temps assurer l'intimité des lots;

Attendu que l'espace vert ainsi que ses équipements y établis seront réglés par un règlement de copropriété (art. 13.3. Gestion et entretien);

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 18 juin 2013 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le décret du 18.07.2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu les articles 107 à 118, 385 à 388 et 330 à 343 du même Code, relatifs à l'instruction et à la publicité des demandes de permis de lotir;

Vu l'article 3 du même Code portant délégation des pouvoirs de l'Exécutif en matière d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués;

*Vu la demande introduite par **DANNEEELS PROJETS NV** et relative au lotissement de la propriété sise à Marche, cadastrée 2^{ème} Division - Aye - Section A - n° 1108k, l; 1078x, 1112h, k, (superficie totale suivant certificat de propriété : 8 Ha 23 Ares 43 Ca - Nombre de lots : 45);*

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ou par l'Exécutif régional wallon;

EMET L'AVIS SUIVANT (Dispositif) : FAVORABLE CONDITIONNEL

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 45 lots à bâtir avec création de voirie;

Vu le lotissement Gilson situé à proximité du bien et autorisé le 28.10.2002 (Nos réf. 83034/LAP/2002.6);

Considérant que le projet est proposé en 2 phases :

- > phase 1 : mise en œuvre des lots 1 à 4, 20, 21, 26, 27, 33, 36 à 45;*
- > phase 2 : mise en œuvre des lots 5 à 19, 22 à 25, 28 à 32, 34 et 35;*

Considérant que le bien se situe :

- principalement en zone d'habitat et pour partie en zone d'habitat à caractère rural et agricole au plan de secteur en vigueur;*

- dans le schéma de structure communal de Marche-en-Famenne, arrêté du 28.08.2004;
- dans le périmètre d'un règlement communal d'urbanisme adopté le 15.07.2004;
- entre la rue du Vivier (RN873) et la rue Frasière (route communale);
- dans un périmètre d'aléa d'inondation dit faible;
- comprend un cours d'eau « Ruisseau de Baseque » (3^{ème} catégorie);
- en zone d'assainissement collectif géré par l'AIVE;

Vu l'accusé de dépôt du 10.06.2009;

Vu le plan intitulé « plan de lotissement » comprenant le relevé topographique et parcellaire projeté, le plan de situation, le plan d'occupation du sol, le plan de secteur, le reportage photographique et le plan de phasage des travaux;

Vu le plan intitulé « profils en long, profils en travers type détails » comprenant l'aménagement du bord du ruisseau en amont de la passerelle, les profils de la voirie, le profil du piétonnier et la coupe type du bassin d'orage;

Vu les plans intitulés « coupes transversales lots 1 à 24 » et « coupes transversales lots 25 à 45 »;

Vu le plan intitulé « coupes longitudinales AB-CD-EF-GH-IJ-KL-MN-OP-QR-ST-UV-WX-33bis »;

Vu le cahier des prescriptions urbanistiques;

Vu la note hydrologique datée du 31.01.2008;

Vu le devis d'Interlux daté du 23.09.2008 pour le raccordement au réseau d'électricité et la fourniture de candélabres. Un terrain de 36 m² situé à l'avant du lot 43 destiné à recevoir une cabine électrique devra être mis à la disposition d'interlux;

Vu le devis de la SWDE émis en date du 04.09.2008 pour l'extension du réseau d'eau nécessaire pour équiper le lotissement;

Vu le devis estimatif des travaux d'équipement de voirie du 31.07.2009;

Vu la demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme :

- le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire ne s'implante pas nécessairement avec un recul sur l'alignement compris entre 5.00 m et 10.00 m;
- l'implantation en mitoyenneté est possible pour les constructions en ordre fermé (plus de 2 constructions jointives);
- le volume annexe ne s'implante pas nécessairement à l'arrière du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire et sa superficie n'est pas limitée à 16m²;
- les volumes annexes implantés à front de voirie seront couverts par une toiture plate réalisée en membrane bitumée de teinte anthracite, revêtue d'une couverture végétale (toiture végétalisée) ou des galets d'un ton gris-bleuté ainsi que de caillebotis en bois;
- les haies entre parcelles peuvent atteindre une hauteur maximum de 2.00 m;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée eu 20.11 au 21.12.2009 pour les motifs suivants :

- la superficie est approximativement de 8 ha 23 a 43 ca;
- l'ouverture de nouvelles voies de communications communales;
- les extensions des équipements (réseaux d'égouttage, d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de télédistribution et de téléphonie);
- zones bâtissables dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement est supérieure à 15.00 m et dépasse de plus de 4.00 m, la profondeur des bâtiments situés sur des parcelles contiguës;
- la dérogation au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'une réclamation a été introduite par M. et Mme Bonnechère-Schepers; que le Conseil communal en a délibéré;

Vu les avis émis par la Direction des Routes (17.12.2009), la Direction des Services Techniques - Service des Cours d'eau (16.12.2009), le Service Régional d'Incendie (03.12.2009), le Département de la Nature et des Forêts (02.07.2009), le Service Technique communal, le Commissaire voyer (26.11.2009), l'A.I.V.E. (17.12.2009), la CCATM (15.12.2009);

Vu la réunion tenue le 28.01.2010 entre mes services, l'auteur de projet et les représentants de l'AIVE, le STP et de la DG01;

Vu les documents adaptés en date du 31.01.2012;

Vu les nouveaux avis émis par la Direction des Services Techniques - Service des Cours d'eau (27.06. et 13.09.2012), la Direction des Routes (18.06.2012) et le Département de la Nature et des Forêts (02.07.2012);

Vu la délibération du Conseil communal du 03.06.2013 autorisant l'ouverture de nouvelles voies de communications communales et les extensions des équipements;

Vu l'étude d'incidences réalisée par la S.A. AGORA;

Vu les réponses aux recommandations de l'étude d'incidences;

Vu les avis émis par le CWEDD (07.12.2009) et la CCATM (19.06.2012); que le CWEDD a considéré la qualité de l'étude d'incidences comme satisfaisante et a remis un avis conditionnel sur l'opportunité environnementale du projet; que la CCATM estime qu'il y a lieu de réaliser un rond-point au raccord avec la rue du Vivier pour réduire le nombre de véhicules qui sortent du lotissement via la rue Frasire;

Vu l'avis motivé du Collège émis en date du 18.06.2013, et ses conditions;

Vu la promesse de cession des parcelles de terrain reprises entre alignements au plan de lotissement en faveur de l'Administration communale du 31.08.2009;

Vu la déclaration relative aux charges d'urbanisme du 31.08.2009;

Considérant que la manière de gérer le relief aussi bien au niveau des profils que du prescrit n'est pas de nature à assurer une cohérence d'ensemble et une bonne gestion des futures demandes de permis d'urbanisme; qu'au niveau des profils, la prise de gabarit sous corniche est souvent représentée de manière incohérente comme par exemple sous le niveau du terrain naturel alors que des remblais en zone d'avant-cour sont repris aux profils, qu'au niveau du prescrit des pentes différentes et non concordantes avec les profils sont proposées à différents articles comme les articles 9.2.2. et 15.2.;

Considérant qu'il serait préférable de définir une règle commune telle que « le gabarit sous corniche sera calculé en pied de façade à partir du niveau fini de la zone d'avant-cour. De manière transversale, la pente des avant-cours sera obligatoirement aménagée à partir de l'alignement avec une pente descendante de 2% et de manière longitudinale avec une pente identique à celle de l'axe de voirie »;

Considérant que l'emplacement destiné à la cabine électrique devrait porter un numéro de lot à savoir le numéro 46;

Considérant que les dérogations sollicitées ne sont pas de nature à remettre en cause le bon aménagement des lieux; qu'au contraire, elles participent à la diversification de la composition urbanistique et de la typologie du bâti;

Au vu de ce qui précède, j'émet un avis favorable sur le projet et les dérogations sollicitées aux conditions suivantes :

- 1. Les conditions reprises dans l'avis du Collège communal du 17 juin 2013 seront confirmées.*

2. *L'emplacement destiné à la cabine électrique devrait porter un numéro de lot, à savoir le numéro 46.*
3. *Une règle commune à la gestion du relief en zone d'avant-cour telle que « le gabarit sous corniche sera calculé en pied de façade à partir du niveau fini de la zone d'avant-cour. De manière transversale, la pente des avant-cours sera obligatoirement aménagée à partir de l'alignement avec un pente ascendante de 2% et de manière longitudinale, avec une pente identique à celle de l'axe voirie », devrait être adoptée. En zone de cour et jardin, le terrain naturel devrait être obligatoirement respecté.*
4. *Les caves ne devraient pas être autorisées.*
5. *Le Collège précisera le phasage.*
6. *Le Collège précisera les charges qu'il juge utile d'imposer pour la viabilisation du lotissement et à réaliser préalablement à toute vente de lot.*
7. *Le Collège définira avec précision le périmètre du permis de lotir en motivant sa décision au vu de l'article 89 § 3 (exclusion de la zone agricole).*
8. *Préalablement à la mise en œuvre du permis d'urbanisation, conformément aux articles 192, 235 et 246 du Titre IV du Nouveau Code wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, des sondages archéologiques pourront être effectués par l'Administration. A cet effet, il y a lieu de contacter le service de l'Archéologie (Denis Henrotay, 22, rue des Martyrs, B6700 ARLON - 063/23.05.40 fax : 063/23.05.45).*

Vu les documents graphiques et littéraires modifiés ainsi que la demande de réalisation des équipements en 3 phases transmis le 7 mars 2014;

D E C I D E :

Article 1^{er} - Le permis de lotir sollicité par NV DANNEELS PROJECTS est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus.
2. Les lots 1 à 46 formeront le périmètre du lotissement; le « surplus du bien » correspondant à de la zone agricole en étant exclu.
3. Il sera tenu compte des différents avis techniques précités.
4. L'accomplissement des charges d'équipement (réalisation, paiement ou cautionnement) est un préalable obligatoire à toute vente de lot ou de construction dans le périmètre du lotissement.

Ces charges comprennent :

- la construction des voiries qui doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme à solliciter auprès du Fonctionnaire délégué; ledit dossier devant être accompagné d'un cahier des charges conforme aux réglementations en vigueur et de l'accord du Service des Travaux de la Ville;
- les extensions des réseaux d'égouttage, d'eau, d'électricité, de téléphonie, de télédistribution;
- les plantations préconisées par le Département de la Nature et des Forêts;
- la mise à disposition d'Interlux du lot 46 destiné à recevoir une cabine électrique.

Le montant de l'éventuel cautionnement sera établi sur base de devis mis à jour et après avoir obtenu l'accord du Collège communal sur celui-ci.

Article 2. - Les travaux ou actes permis seront réalisés en trois phases successives, comme il est précisé ci-après :

- 1^{ère} phase : réalisation des infrastructures et équipements inhérents aux lots 20, 21, 26, 27 et 33;
- 2^{ème} phase : réalisation des infrastructures et équipements inhérents aux lots 1, 2, 44 et 45

dont le point de départ du délai de péremption est de dix ans à dater du jour de la délivrance du permis;


- 3^{ème} phase : réalisation des infrastructures et équipements inhérents aux lots 3 à 19, 22 à 25, 28 à 32, 34 à 43 et le lot 46 dont le point de départ du délai de péremption est de quinze ans à dater du jour de la délivrance du permis.

Article 3. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A Marche-en-Famenne, le 24 mars 2014.

Suivent les signatures,

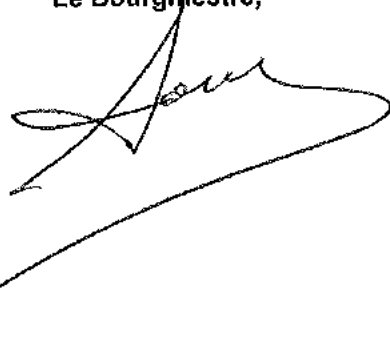
**Le Directeur général,
par délégation
Art. L1132-5 du CDLD
Philippe PERET - Architecte**



POUR LE COLLEGE :



Le Bourgmestre,



1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. 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.

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, § 1^{er}, 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 1^{er} 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. § 1^{er}. 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.



- 7 MARS 2014

REGION WALLONNE
PROVINCE DU LUXEMBOURG
COMMUNE DE MARCHE-EN-FAMENNE
Parcelles cadastrées 2^{ème} Division (Aye), Section A

LOTISSEMENT « Sur Frasire »
Rues du Frasire, du Vivier et du Filori

Vo pour être annexé à notre
autorisation de 24 MARS 2014
Marche-en-Famenne, le
PAR LE COLLEGE :
Le Directeur général, Le Bourgmestre,
par délégation, art. L1132-5 CDLD
Philippe PERET, Architecte



ANNEXE AU PERMIS DE LOTIR

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
complémentaire au plan de lotissement

Mamix Blicck, mandataire,
pour Danneels Projects sa,
représenté par Alupo bvba,
l'administrateur-délégué

Le demandeur :

DANNEELS PROJECTS NV
Rue Minerve n° 2

1930 ZAVENTEM

Dressé le 31/01/2008
par

GRONTMIJ BELGIUM S.A.
Rue d'Arenberg, 13 bte 1
1000 BRUXELLES

L'autorité :

Approuvé le
par

Téléphone : 02/383.06.40
Télécopieur : 02/383.36.08
Courriel : wallonie@grontmij.be

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

I. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES



Article 1. - Généralités

1.1. Documents

Le présent cahier complète et précise les indications graphiques des plans et coupes. En cas de contradiction ou d'ambiguïté, ces indications priment sur les présentes prescriptions.

Le présent cahier tient compte et complète les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme [RCU]. Aux indications graphiques de ce Règlement, les parcelles loties figurent pour celles le long de la rue du Filori en « Aire rurale de bâti discontinu » ; pour les autres, en « Aire de bâti de type pavillonnaire ». Le Règlement Communal d'Urbanisme précise dans son article 1.2.1.6.1 que dans les aires non encore mises en œuvre, les prescriptions relatives à l'« Aire rurale de bâti discontinu » seront d'application.

Les présentes prescriptions font partie intégrante des actes de vente authentiques des lots. En cas de revente ou de cession de ces biens, sous quelque forme que ce soit, le nouveau propriétaire se voit imposer l'acceptation de toutes les obligations du propriétaire primitif.

1.2. Définitions

Il faut entendre par :

- **Volume principal** : toute construction fermée constituant le cubage le plus important parmi les volumes construits et possédant habituellement un faite de niveau constant.
- **Volume secondaire** : toute construction ouverte ou fermée, attenante au volume principal ou articulée à celui-ci avec un petit volume de transition, d'un mur ou d'un artifice architectural, implantée sur un même fonds et possédant nécessairement un faite d'un niveau inférieur au volume principal. Le principe de l'articulation est accepté dans la mesure où la distance entre les volumes principal et secondaire est inférieure à 4,00 m.
- **Volume annexe** : toute construction ouverte ou fermée, implantée sur le même fond que le volume principal, non attenante à celui-ci ou à un volume secondaire et possédant un gabarit dont les dimensions sont nécessairement moindres que celles du volume principal.
- **Volume de transition** : toute construction ouverte ou fermée, généralement légère telles que verrière, auvent ou plate-forme, murets ou plantations, dont les dimensions sont nécessairement réduites et utilisés notamment lorsque les implantations entre volumes ne sont pas orthogonales.
- **Zone de bâtisse** : la partie du lot réservée à la construction des volumes. Le **front de bâtisse** est la limite avant de la zone de bâtisse, déterminant l'implantation par rapport à l'alignement des volumes, généralement principaux.
- **Alignement** : la limite séparative entre le domaine public de la voirie et les propriétés privées riveraines.



Article 2. - Lotissement

2.1. Périmètre loti et surplus du bien

Le **périmètre loti** correspond à la partie de la propriété inscrite tant en zone d'habitat qu'en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur ; une partie du bien inscrite en zone agricole au Plan de Secteur lui est également incorporée, de manière à ce que le périmètre soit cohérent d'une part [en rive gauche du Ri de Bazèque] avec la prolongation de la limite latérale orientale de la parcelle cadastrée au plan sous le numéro A1070^b et d'autre part [en rive droite du Ri de Bazèque] avec la canalisation d'égouttage figurant au plan [fond de jardin des lots 18 et 19].

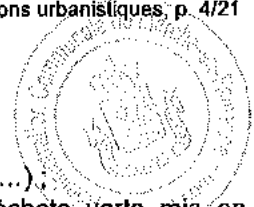
Le **surplus du bien**, relevant au plan de secteur de la zone agricole, pourra être incorporé soit partiellement soit entièrement à l'une des parcelles contiguës faisant partie ou non du lotissement, la création de parcelles enclavées n'étant toutefois pas autorisée. Aussi longtemps que lui seront applicables les dispositions légales actuelles, cette partie du bien pourra n'être qu'exclusivement affectée à des destinations qui leur sont conformes, pour autant que celles-ci soient compatibles avec le voisinage et ne lui occasionnent pas de nuisances. Les constructions accessoires et aménagements permis en zone de jardin [Cfr. Article 12] y sont strictement interdits. Cette partie du bien est idéalement traversée par un cheminement piéton afin de liasonner le périmètre loti à la rue du Frasire. Elle accueille de part et d'autre du ri de Bazèques et le long du ruisseau des Bas Champs une zone d'expansion de crue d'une capacité d'environ 2500 m³.

2.2. Mesurage :

Les cotes et contenances des lots sont au moins égales, à 5% près, à celles renseignées au plan. Le plan de mesurage du lot acquis sera annexé à l'acte de vente authentique.

Article 3. - Destination

- 3.1. Le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et de type unifamilial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, à l'exclusion toutefois de toute activité commerciale. Le terme « accessoirement » signifie que la superficie dévolue à la profession ne peut être au maximum qu'égale à 30% de la superficie habitable de la construction.
- 3.2. L'affectation actuelle des terrains pourra être maintenue jusqu'à édification des constructions. Toutefois, 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 manière à assurer aux autres propriétaires riverains une jouissance paisible.
- 3.3. La parcelle réservée à l'implantation d'une cabine Haute Tension est à céder à la société gestionnaire du réseau d'électricité [Lot 46]. Par dérogation à l'article 11.9.1, le parement de la cabine électrique sera exécuté en pierre calcaire maçonnée à réglage d'assise traditionnel et joints gris moyen. Si elle présente des pans de toitures, le matériau de recouvrement sera de l'ardoise naturelle ou artificielle de ton gris anthracite, conformément à l'article 11.9.4.



3.4. L'utilisation des parcelles est interdite pour :

- Le boisement (culture extensive d'essences arbustives ou autres ...);
- Les dépôts de terre, mitrilles, déchets [à l'exception des déchets verts mis en compostage relatifs à la production propre du lot], véhicule(s) usagé(s) ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit ;
- Le placement ou parage de baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes et autres dispositifs similaires, y compris les véhicules ou engins de toute nature, à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux ;
- Le placement d'abri à destination d'animaux [chenils, poulaillers, volières, ruchers, colombiers, ...] ;
- L'implantation de mâts et de support de câbles aériens ;
- Les panneaux publicitaires, à l'exception des panneaux indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement.

Article 4. - Clôtures

4.1. A front de la voirie publique est plantée une haie vive dont l'implantation et la hauteur maximale dépendent du type de zone de recul [Cour ouverte – Article 14 ou fermée – Article 15]. Cette haie est plantée au cours de la première période de plantation à dater de l'occupation de l'habitation.

Le long des chemins piétons et des zones de jardins, la haie est plantée en recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sa hauteur maximale est limitée à 1,50 m.

Des éléments de murs ou murets peuvent remplacer, compléter ou renforcer localement les haies, notamment pour liaisonner les fronts bâtis.

4.2. Entre lots (le long de la zone de jardin) : Les clôtures, obligatoirement mitoyennes, sont constituées par une haie vive dont la hauteur ne dépassera pas 2,00 m. Cette haie est plantée dans les trois ans à dater de l'occupation de l'habitation.

En lieu et place de ces haies surlignant les limites parcellaires, l'implantation de coulées vertes de dimensions variables, est également autorisée, sous forme de haies libres intégrant des arbres et arbustes.

Des murets peuvent remplacer les haies en cas de constructions mitoyennes, à condition d'être limitées à 15,00 m à partir du front de bâtisse.

4.3. Sur les limites péri-métriques : Les haies sont idéalement établies sur la mitoyenneté pour autant que les propriétaires riverains marquent leur accord sur cette implantation. Dans le cas contraire, les règles imposées par le Code Civil ou le Code Rural seront d'application.

A la limite arrière des lots, numérotés de 2 à 16, avec les parcelles voisines, la haie sera plantée au frais du lotisseur à la première période de plantation consécutive à l'octroi du permis de lotir [Cfr. 5.2].

4.4. Les clôtures du type claustras, paillasses, canisses végétales ou plastifiées, écrans souples ne sont pas autorisées. Les éléments en béton sont également interdits.

Article 5. - Plantations

5.1. Le choix des arbres et arbustes se fera principalement sur base des espèces d'essence indigène caractéristiques des bois de Famenne figurant en annexe du Règlement Communal d'Urbanisme ou à tout le moins, celles reprises dans la liste publiée en

annexe de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien, notamment de haies vives et d'alignements d'arbres. Les espèces suivantes sont particulièrement recommandées :

Arbres haute tige : Chêne, Erable champêtre, Frêne, Merisier.

Arbustes et arbres basse tige : Aulne, Alisier, Aubépine, Bouleau, Bourdaine, Cornouiller, Charme, Fusain, Noisetier, Prunellier, Peuplier, Sorbier, Viorne.

- 5.2.** Les haies seront composées d'une ou plusieurs essences feuillues régionales conformes à la liste citée ci-dessus. Elles sont constituées au minimum de trois plants par mètre courant et sont renouvelées en cas de dépérissement.

Quant à la haie plantée à la limite arrière des lots 2 à 16, elle sera composée d'un minimum de trois essences feuillues indigènes (Aubépine, Cornouiller, Viorne, Bourdaine, Prunellier, Charme, Fusain, Noisetier, Erable champêtre, ...) plantée par groupe de 3 à 5 individus de même essence sur une ligne avec une densité de trois plants par mètre.

Les haies pourront éventuellement être dédoublées par une clôture en treillis métallique de couleur vert foncé, d'une hauteur de maximum 1,20 m et à très larges mailles (minimum 10x10 cm), pour autant que celle-ci soit non apparente.

- 5.3.** Les plantes résineuses (Thuya, if, cyprès, sapin...), de même que *Tilia Tomensota* (Tilleul argenté), sont proscrites dans le périmètre loti.

- 5.4.** La végétalisation des berges du ruisseau se fera par recolonisation naturelle tandis que le lit reprofilé sera semé avec un mélange de type « pré fleuri », composée au minimum de : *Festuca rubra*, *Agrostis tenuis*, *Poa pratensis*, *Lotus corniculatus*, *Achillea millefolium*, *Daucus carota*, *Hypericum perforatum*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum vulgare*, *Centaurea thuyllieri*, *Malva moschata*, *Origanum vulgare*, *Prunella vulgaris*, *Geranium pyreneicum*, *Silene latifolia alba*, *Papaver rhoeas*, *Centaurea cyanus*, *Chrysanthemum segetum* et *Agrostemma githago*.

- 5.5.** Les arbres, massifs et haies composées de feuillus d'essence locale figurant comme à maintenir au plan de lotissement le seront dans leur intégrité et leur intégralité ; ils ne peuvent être abattus que pour des raisons impérieuses de sécurité et/ou de mauvais état sanitaire, moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence. Leur entretien incombe aux acquéreurs des lots riverains.

Article 6. - Modification du relief du sol

- 6.1.** Les modifications sensibles du relief naturel du sol, tant en remblais qu'en déblais, sont interdites, à l'exception de celles reprises aux plans et coupes (Plans n°229062/02^D/03^D/04^D/05^D).

- 6.2.** Les éventuelles différences de niveaux créées en limite latérale ou à l'intérieur du périmètre de la parcelle, notamment entre les zones de recul remaniées et de jardin, se feront conformément aux plans et coupes, à savoir sous la forme :

- soit de talus permettant de se raccorder au niveau du terrain naturel sans que la pente ne puisse excéder 6/4 ;
- soit de murets de soutènement dont la face apparente est d'une hauteur maximale de 0,80 m.

- 6.3.** Toutes les terres excédentaires des travaux devront être évacuées vers un site autorisé.



Article 7. - Equipement des constructions

- 7.1.** En relais de l'architecture compacte, la consommation annuelle d'énergie primaire sera inférieure aux normes en vigueur au moment de la délivrance des permis d'urbanisme.

Cette obligation de résultat sera obtenue au libre choix du constructeur :

- par des équipements techniques performants en matière de chauffage et de production d'eau chaude, voire d'électricité [chaudières à condensation, panneaux thermiques ou photovoltaïques, pompe à chaleur, ventilation avec récupération de chaleur, éclairage naturel, etc ...];
- par une régulation et/ou la télégestion des équipements techniques;
- par des techniques alternatives ayant recours à des énergies renouvelables [biomasse, solaire, éolien, chaleur du sol, ...].

- 7.2.** Il est obligatoirement installé par lot une ou des citernes à eau de pluie pour une contenance totale d'au moins 5.000 litres, collectant les eaux de ruissellement provenant des toitures et couplée à un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement.

Afin de limiter, en cas de fortes précipitations, le débit d'eau à évacuer, cette citerne est dotée de dispositifs lui permettant de retenir au minimum 5.000 litres [réservoir de retenue en trop-plein de la citerne ; citerne équipée d'un siphon à mi-hauteur,]. Ce dispositif figurera de manière détaillée sur la demande en permis d'urbanisme.

- 7.3.** La construction sera obligatoirement raccordée à la canalisation d'égout projetée ou existante en voirie suivant modalités à définir par l'administration communale lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées des lots est éventuellement doté d'un dispositif de traitement des eaux, conforme à la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis d'urbanisme. Ce dispositif figurera de manière détaillée sur la demande en permis d'urbanisme.

Conformément à la réglementation actuelle [Code de l'eau, arrêté par le Gouvernement Wallon le 03/03/2005 et publié au Moniteur Belge le 12/04/2005], relative aux zones classées en régime d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), dont relève le périmètre du lotissement, aucun dispositif n'est nécessaire, dans la mesure où l'égout projeté est raccordé au collecteur amenant les eaux usées à une station d'épuration collective en fonctionnement [Art R. 277 et 278].

- 7.4.** L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autres, bonbonnes n'est pas autorisée à l'extérieur des volumes construits ; dans un local souterrain ou non, les cuves à mazout à l'air libre seront munies de dispositifs anti-débordement et de détection des fuites. Les cuves à mazout enterrées seront obligatoirement à double paroi.

- 7.5.** Les antennes de toutes natures sont interdites, sauf les antennes dites « paraboliques » et pour autant qu'elles ne soient pas visibles au-delà du périmètre de la parcelle sur laquelle elles se trouvent implantées.

- 7.6.** Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Régie des postes sont placées à l'extérieur des voiries publiques et de la zone de cour ouverte. Elles pourront être fixées sur la façade à rue des constructions pour autant que leur accès soit sans entrave.



II. PRESCRIPTIONS PAR ZONES

Article 8. - Voirie publique pour modes lents

8.1. Affectation

Cette zone est destinée à l'aménagement de chemins piétons ; elle sera cédée à l'administration communale après réception des travaux d'équipement et ouverte au public.

8.2. Aménagement

La largeur utile des chemins est limitée à 1,50 m.

8.3. Matériaux de revêtement

Les chemins sont revêtus de dolomie stabilisée.

8.4. Equipement

Un éclairage public est prévu.

Article 9. - Voirie publique multi-usagers

9.1. Affectation

Cette zone est destinée notamment à assurer la desserte strictement locale du lotissement ainsi que l'accès aux lots. Elle sera cédée à l'administration communale après réception des travaux d'équipement et ouverte au public. Une bande de terrain y est réservée à l'usage des sociétés gestionnaires des réseaux d'utilité publique.

9.2. Aménagement

Cette zone sera aménagée de manière à ce que la circulation y soit lente et que l'espace-rue y soit partagé entre les différents usagers. Les principes suivants seront entre autres appliqués :

- La chaussée aura une largeur de maximum 5,00 m en section courante;
- Cette zone est traitée quasi de plain-pied dans l'esprit d'une zone résidentielle; les démarcations étant réalisées au moyen de jeu de matériaux et/ou de couleurs.

9.3. Matériaux de revêtement

- La chaussée ou partie carrossable de la voirie ainsi que les placettes sont en pavés de béton [ou autres éléments modulaires] et/ou béton hydrocarboné, avec éventuellement localement des éléments en pavés de pierre naturelle (filets d'eau, démarcations, ...);
- Les accotements, espaces publics résiduels et excédents de voirie sont plantés d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses en aménagement paysager ;
- Les prolongations des cours et chemins d'accès sont dans des matériaux identiques à ceux des zones de recul qu'elles longent.



9.4. Equipements

Sont autorisés les équipements techniques nécessaires ou utiles au lotissement ainsi que les équipements à caractère ludique, social ou éducatif en rapport avec la typologie résidentielle du quartier. Ils sont de préférence localisés contre des volumes bâtis ou dans un environnement végétal ou minéral qui en assurent l'intégration.

9.5. Entretien

Les zones plantées et engazonnées situées dans la partie des espaces publics comprise entre l'alignement et le bord de la chaussée seront maintenues en bon état d'entretien par les riverains au prorata du développement de la façade des lots.

9.6. Plantations

Les arbres sont choisis et taillés de manière à ce que leur couronne ne constitue pas une gêne pour la circulation. Ils sont également plantés pour ne pas créer une gêne anormale pour les riverains et pour ne pas entraver la circulation piétonne.

Article 10. - Zone de recul

10.1. Affectation

Cette zone est destinée essentiellement à l'aménagement des accès aux constructions et emplacements de stationnement.

10.2. Aménagement

L'aménagement de cette zone fait partie intégrante du projet de construction et accompagnera la demande en permis d'urbanisme qui lui est relative. L'aménagement dépend en outre du type de zone de recul [Cour ouverte – Article 14 ou fermée – Article 15]. Là où les accès et emplacements de stationnement ne sont pas organisés, elle est plantée ponctuellement et aménagée en pelouses ou en jardinets.

A l'exception éventuelle du lot n°33 et de manière générale, la pente des avant-cours sera obligatoirement aménagée transversalement à partir de l'alignement avec une pente descendante de 2% et longitudinalement avec une pente identique à celle de la voirie [Cfr. 6.1 et Plans n°229062/03^D/04^D/05^D].

10.3. Matériaux de revêtement

Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement sont réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés drainants de béton ou de terre cuite, de teinte grise similaire à la pierre naturelle. Ils sont réalisés dans les trois ans de l'achèvement de la construction.

Les emplacements de stationnement peuvent toutefois aussi être réalisés en dalles alvéolées et engazonnées ou en graviers (grenailles errantes). Les revêtements en produits hydrocarbonés ne sont par contre pas autorisés.

10.4. Stationnement

Il est prévu au moins deux emplacements de stationnement à l'air libre par parcelle. A ceux-ci s'ajouteront les emplacements nécessités par l'exercice éventuel d'une activité professionnelle, à raison d'une unité par poste de travail ou par 35 m² de superficie-plancher nette.



Article 11. - Zone de bâtisse

11.1. Affectation

Une zone capable de bâtisse est inscrite dans le périmètre de chaque lot. Cette zone est destinée à l'implantation d'un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires ou annexes qui s'y adossent ou s'y articulent.

Les parties non construites de la zone de bâtisse situées à l'avant de la construction reçoivent la même affectation que la zone de recul; celles à l'arrière la même affectation que la zone de jardin.

Un garage pour au moins un véhicule automobile doit être prévu obligatoirement sur chaque lot, dans l'un des volumes de la construction.

11.2. Implantation

11.2.1. Les volumes principaux, secondaires et annexes des constructions devront obligatoirement être implantés dans les zones de bâtisse indiquées au plan, qu'ils soient établis au niveau du terrain ou en surplomb.

11.2.2. Le volume principal est implanté :

- Le long du front de bâtisse obligatoire ;
- En mitoyenneté quand elle est rendue obligatoire au plan ; de préférence, le long de la limite parcellaire latérale quand cette implantation est autorisée ou en respectant la profondeur de la zone de dégagement latéral ;
- Suivant l'orientation des faites imposée au plan.

11.2.3. Les volumes secondaires s'implantent :

- Notamment, dans la zone de volumes secondaires et/ou annexes quand ils sont implicitement rendus obligatoires en raison de l'existence d'un angle ou d'un front de bâtisse ou d'une mitoyenneté obligatoire [Volume secondaire obligatoire] ;
- Dans la zone de volume principal ou de volume secondaire et/ou annexe [Volume secondaire possible].

11.2.4. Les volumes annexes s'implantent à l'arrière du volume principal, sauf si une zone de volumes secondaires et/ou annexes est inscrite à l'avant de celui-ci au plan. Dans le premier cas, ils s'implantent à la distance de 2,00 m des limites parcellaire.

11.2.5. Les constructions de caves et de garages d'un niveau entier sous le niveau du relief naturel du sol ne sont pas autorisées.

11.2.6. En cas de construction du garage à moins de 4,50 m de l'alignement de la voirie, les portes seront implantées perpendiculairement à l'axe de la voirie.



Cette prescription ne concerne toutefois pas les volumes inscrits dans le périmètre des lots 17, 18, 19, 22 et 23, lesquels sont attenants à une placette. Elle ne concerne également pas les volumes annexes inscrits dans le périmètre des lots 8 à 13.

11.2.7. Mitoyenneté

Ce type d'implantation n'est autorisé que pour les cas prévus au plan. Les murs séparatifs des habitations construites contre la limite mitoyenne de deux lots sont à réaliser impérativement sans pont acoustique de la manière suivante [illustrée selon les vues en coupe et en plan ci-jointes] :

- Chronologie :
 - Le premier constructeur [A] établit la semelle de la fondation et érige la maçonnerie enterrée. Il construit le mur intérieur [2] porteur de sa construction. Il place un isolant contre ce mur. Il érige le mur [1] sur la mitoyenneté. Ce mur est traité avec un parement identique aux autres élévations dans un délai de deux ans à dater de l'occupation de l'habitation.
 - Le constructeur qui érige sa construction postérieurement à A [B] établit la semelle de fondation au même niveau que celle de A en plaçant préalablement un isolant rigide contre la semelle existante de A. Il prévoit un drain qu'il raccorde à son réseau d'égouttage selon les règles de l'art. Il place un isolant et des panneaux drainants de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur [1] et sa construction. Il construit le mur [3] porteur de sa bâtisse.
- Rachat de la mitoyenneté : Préalablement à l'ouverture de son chantier, [B] rachète la mitoyenneté du mur [1] qui lui est nécessaire ; la valeur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.
- En particulier :
 - Le propriétaire [B] (ou [A]) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints néoprène, ...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de [A] (ou [B]).
 - Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de [B] déborde celle de [A], un essentage (format 20/40) de teinte grise anthracite sera fixée au mur [3] après isolation, à charge de [B].
 - Dans le cas où [A] (ou [B]) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations, il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de rempiètement des fondations de [B] (ou [A]) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.
 - Le propriétaire [A] (ou [B]) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la répartition de tout dégât causé à l'immeuble de [B] (ou [A]) par l'exécution des ces dits travaux.



11.3. Occupation

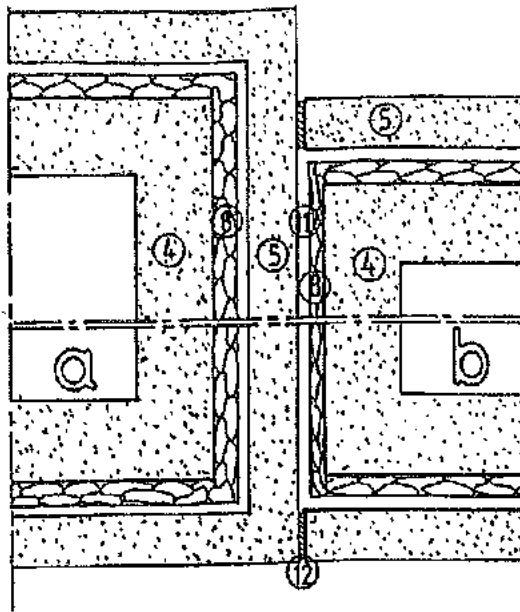
La surface maximale occupée par l'ensemble des volumes de la construction est déterminée en fonction de la superficie du lot :

Superficie du lot	$< 7,5 A$	$\geq 7,5 A$	$\geq 10 A$	$\geq 15 A$
⇒ Surface minimum	70 m ²	70 m ²	80 m ²	80 m ²
⇒ Surface maximum	135 m ²	150 m ²	180 m ²	200 m ²

Les rapports P/S max. et min. sont repris en fin de cahier.

11.4. Niveaux

- 11.4.1. En cas de zone de bâtisse située approximativement au niveau de la voirie, le seuil des portes piétonne et de garage est établi, avec une tolérance de 0,30 m, de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Les pièces de séjour sont organisées de préférence au niveau du terrain naturel.

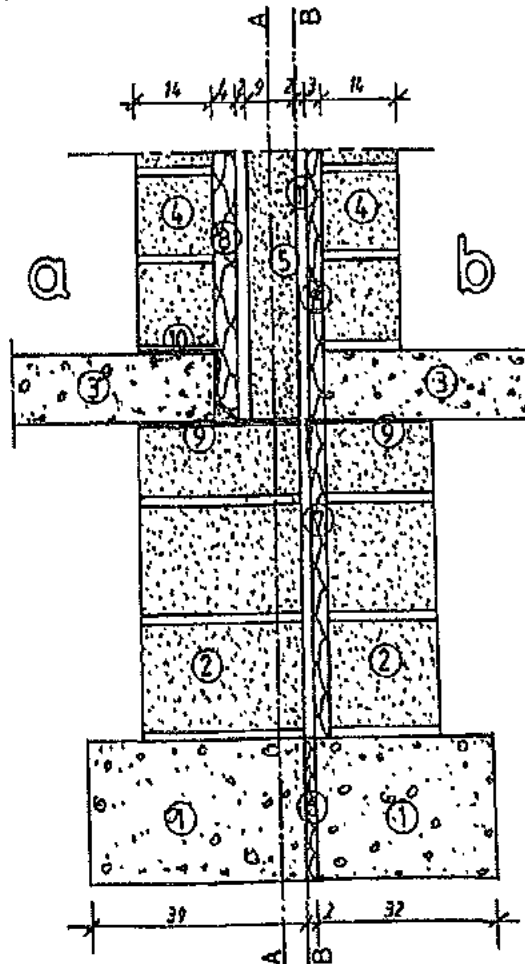


VUE EN PLAN

(éch. 1/10)

AA : axe de mitoyenneté entre lots couvert par le permis de lotir.
 BB : axe de mitoyenneté entre lot couvert par le permis de lotir et autre parcelle.

- 1) Fondations en béton (même niveau d'assise pour a et b)
- 2) Blocs creux de béton lourd (épaisseur minimum : a = 29cm, b = 19cm.)
- 3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)
- 4) Blocs creux de béton lourd (ép. min. : 14cm.)
- 5) Parement (idem façades de a) - (ép. min. : 3cm.)
- 6) Polystyrène à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)
- 7) Panneaux drainants à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)
- 8) Isolant thermique - (ép. min. : 3cm.)
- 9) Etanchéité contre humidité ascendante
- 10) Etanchéité contre humidité de ruissellement
- 11) Vide (ép. min. 3cm.; absence de tout élément de liaison entre structures a et b)
- 12) Joint souple (N + silicone) épaisseur 1cm.



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter.

VUE EN COUPE

(éch. 1/10)



- 11.4.2. En cas de zone de bâtisse située en surélévation sensible par rapport au niveau de la voirie [Lots 8 à 13], le seuil des portes piétonne et de garage ainsi que des pièces de séjour est établi, avec une tolérance de 0,30 m, au niveau du relief naturel du sol.
- 11.4.3. En cas de zone de bâtisse située de manière sensible en contrebas par rapport au niveau de la voirie [Lots 20, 21, 26, 27 et 33], le seuil des portes piétonne et de garage est établi, avec une tolérance de 0,30 m, soit et de préférence de plain-pied avec le domaine public de la voirie, soit éventuellement au niveau du terrain naturel. Les pièces de séjour sont organisées de préférence au niveau du terrain naturel.

11.5. Volumétrie

- 11.5.1. Les hauteurs des volumes sont mesurées en pied de façade à partir du niveau fini de la zone de recul. Ce niveau de référence est défini à l'axe médian de la façade à rue de la construction à ériger.
- 11.5.2. La hauteur des murs gouttereaux [sous gouttière] à rue du **volume principal** est comprise entre 3,70 et 5,50 m. En principe, cette hauteur correspond, au minimum, à deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture ; au maximum à deux niveaux entiers. Toutefois, cette hauteur sera portée entre 4,50 et 6,00 m pour les lots 20, 21, 26 et 27, lesquels sont riverains de la rue du Filori.
La profondeur du volume principal se mesure perpendiculairement à la façade la plus longue. Elle est comprise entre 8 et 12,00 m.
- 11.5.3. La hauteur des murs gouttereaux des **volumes secondaires** est sensiblement inférieure à celle du volume principal, dans des limites qui sont comprises entre 0,50 et 2,00 m, sauf quand ils sont couverts d'une toiture plate, auquel cas la hauteur est réduite à celle d'un volume annexe.
Pour les volumes secondaires, la profondeur se mesure sur la longueur du pignon. Elle est comprise entre 4 et 8,00 m.
- 11.5.4. La hauteur des murs gouttereaux des **volumes annexes** est inférieure à 2,50 m.

11.6. Baies et ouvertures

- 11.6.1. L'ensemble des baies totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris celles des toitures.
- 11.6.2. L'ensemble des baies répond à une composition à dominante verticale. L'effet de verticalité est obtenu soit par une juxtaposition de baies, soit par une division verticale des baies au moyen de montants de menuiserie, colonnes, trumeaux, etc...
Toutefois, les façades peuvent recevoir de larges ouvertures, notamment pour tenir compte de l'orientation par rapport au soleil ; elles s'expriment alors, non pas comme une découpe horizontalisante dans une élévation mais comme une des travées du volume ; elles s'ouvrent dans ce cas jusqu'au niveau de la gouttière.

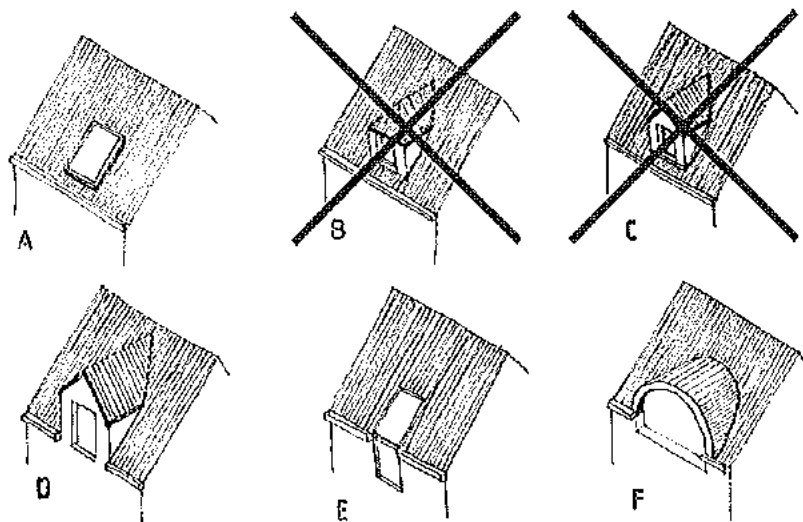
11.7. Toiture

- 11.7.1. **Volumes principaux et volumes annexes** : toiture à deux versants droits de même inclinaison et de préférence, de même longueur de pente. L'inclinaison est comprise entre 35 et 40°.
- 11.7.2. **Volumes secondaires** : toiture en pente, à un ou deux versants. La pente des toitures à deux versants est identique à celle du volume contigu.
- 11.7.3. Une toiture plate peut être autorisée pour couvrir un petit **volume de transition** ainsi que les volumes secondaires et/ou annexes, dont le type de toiture n'est pas explicitement précisé au plan [Cfr. article 17] ; elle est obligatoire pour les cas spécifiés au plan.

11.8. Compléments de toiture

11.8.1. Les baies en toiture sont traitées :

- soit sous forme de châssis à tabatière (A);
- soit sous forme de tabatière prolongeant dans le plan de la façade (E) un élément de celle-ci ;
- soit sous forme de lucarne passante prolongeant dans le plan de la façade un élément de celle-ci ; à toiture à deux pans (D) ou cintrée (F) ;



Toutes les lucarnes sont toutefois interdites si la toiture est recouverte de tuiles.

La largeur de chaque baie sera inférieure à sa hauteur. Les dimensions sont limitées au maximum à 1,50 m de haut sur 1,00 m de large. Pour les lucarnes à toiture cintrée, ces dimensions sont toutefois inversées.

La somme des largeurs des baies en toiture n'excédera pas le quart de la largeur de la toiture correspondante. Les lucarnes et percements seront également réduits en nombre de manière à ne jamais détruire l'unité de la toiture ; à ce propos, les baies de type D, E et F seront limitées à une unité par versant de toiture.

Les baies seront distantes par rapport aux rives de toitures d'au moins 1,50 m. Leur faite se situera au moins 1,20 m plus bas que celui de la toiture.

11.8.2. Des éléments de verrière ou des panneaux capteurs solaires [thermiques ou photovoltaïques] sont autorisés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture, que les armatures soient réalisées dans un ton foncé et que leur superficie soit inférieure à celle du pan de toiture dans lequel ils sont incorporés.

11.8.3. Les toitures ne comprennent ni débordements marquants ni d'éléments saillant détruisant la volumétrie principale. Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

11.8.4. Les gouttières sont discrètes, de teinte gris zinc et de forme en « demi-lune » ou s'inspirant des gouttières traditionnelles ardennaises.

11.9. Matériaux

11.9.1. Les élévations sont exécutées en maçonnerie de briques de parement rugueuses de teinte dominante brun rouge uni ou en pierre naturelle régionale disposée par assises horizontales. Le joint restera discret de manière à garantir la teinte dominante du matériau.

En parement de mur, le bardage en bois naturel (de préférence en bois labellisé PEFC ou FSC) ou l'ardoise est également autorisé comme second matériau et en proportion limitée. Sont à proscrire en parement extérieur : les briques spéciales et vernissées, les blocs en béton ordinaires ou clivés, les faux colombages, les linteaux ainsi que les joues de fenêtre en bois, les moellons « semés », les revêtements en planche rustiques, les effets décoratifs pseudo-rustiques, les polychromies, les revêtements en matière plastique, les châssis et les revêtements d'aspect métallique argenté ou doré.

D'autres matériaux peuvent être utilisés à titre accessoire pour autant qu'ils s'harmonisent avec le matériau de base. La pierre naturelle régionale ainsi que des éléments architecturaux en métal sont autorisés en application ponctuelle (seuils, linteaux, soubassements, encadrements, ...).

Le bois naturel est autorisé pour les volumes annexes.

11.9.2. Les clôtures en maçonnerie ainsi que les murs séparatifs ou de soutènement sont réalisés de préférence dans les mêmes matériaux que les élévations du volume principal ou tout le moins dans une teinte similaire; dans le cas contraire, ils seront obligatoirement recouverts de végétation.

11.9.3. Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture. Les menuiseries sont en bois d'aspect naturel ou en tout autre matériau teinté ou peint, de couleur foncée en harmonie avec les élévations. Les menuiseries d'aspect métallique et les matériaux vernissés ne sont pas autorisés.

11.9.4. Les couvertures des toitures et des lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises de teinte gris foncé à noire;
- soit en tuiles plates de teinte gris foncé à noire [15 mm maximum d'épaisseur].

Il ne peut être fait usage que d'un seul matériau pour la réalisation de l'ensemble des toitures des différents volumes de la construction situé sur un même lot. Néanmoins,

- Les verrières sont constituées de vitrage transparent et plan.
- L'usage de zinc pré-patiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes. Les joues latérales des lucarnes doivent être recouvertes d'ardoises, si la toiture l'est aussi.
- Les toitures plates peuvent être réalisées avec une membrane bitumisée de teinte anthracite, revêtue d'une couverture végétale [toitures végétalisées] ou de galets d'un ton gris-bleuté ainsi que de caillbotis de bois.

Les rives de toiture sont traitées dans une teinte identique à la toiture ou à la façade.

11.9.5. L'ensemble des baies sera traité en verre clair. Les vitrages teintés ne sont pas autorisés.

11.10. Parti architectural

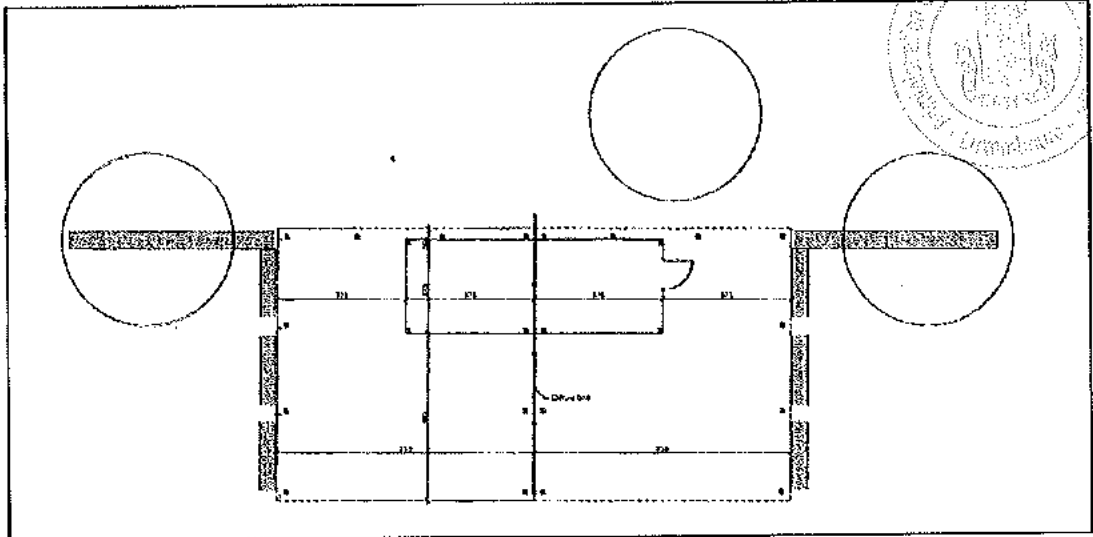
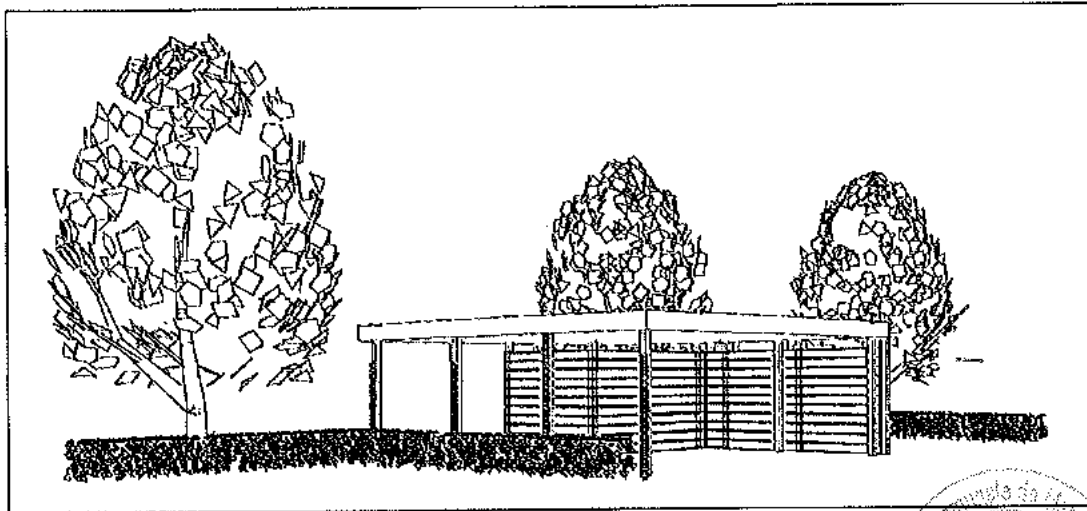
11.10.1. Les volumes de construction doivent être harmonisés entre eux et s'intégrer au cadre architectural environnant. En outre, l'ensemble des façades des habitations est traitée avec le même caractère architectural, aucune d'entre elles ne pouvant être considérée comme principale et traitée de manière privilégiée.

11.10.2. L'ensemble architectural est conçu à partir de volumes de forme simple pouvant être combinés. La volumétrie est conçue de la manière la plus compacte possible de façon à prendre en compte une conception climatique et basse énergie des bâtiments. Le décrochement entre les façades est limité à 3,00 m.

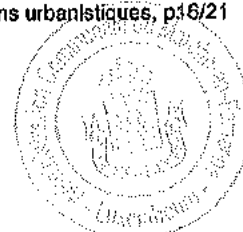
11.10.3. Des éléments en retrait, contenus à l'intérieur de l'aplomb des toitures peuvent être ménagés : Les volumes en saillie seront rejetés s'ils compliquent inutilement la

perception de l'ensemble bâti. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

- 11.10.4. Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie. Un volume secondaire ne peut pas occuper plus de 40% du développement de la façade de la construction à laquelle il est accolé, sauf s'il est implanté contre un pignon ou dans une zone de bâtisse pour volume secondaire.
- 11.10.5. Les volumes annexes inscrits à l'alignement des lots 8 à 13 se présentent sous la forme de volume largement ouvert, comportant néanmoins une structure fermée utilisée comme espace de rangement dont les dimensions maximales et l'agencement sont conformes aux croquis et plan repris ci-dessous.



- 11.10.6. En cas de constructions mitoyennes, les règles suivantes sont d'application :
- les demandes en permis d'urbanisme sont de préférence introduites par groupe de constructions mitoyennes ; le cas échéant, les façades restent harmonieuses et cohérentes dans leur composition, notamment dans la proportion et la répartition des baies, ainsi que dans les matériaux de parement [couleur, mise en œuvre, ...] ;
 - les couvertures de toitures [pente, matériaux, couleur] sont identiques pour un même groupe d'habitations ;
 - le décrochement maximum autorisé entre façades avant ou façades arrière contiguës sera de 2,00 m ;
 - la différence de hauteur entre deux gouttières ou deux faites contiguës ne peut excéder 1,50 m.



Article 12. - Zone de jardin

12.1. Affectation

Cette zone est réservée aux activités de plein air et de jardinage. Les parties non construites de la zone de bâtisse situées latéralement et à l'arrière de la construction reçoivent la même affectation que la zone de jardin.

12.2. Aménagement

L'aménagement est constitué principalement de plantations et d'engazonnement. Les constructions accessoires et aménagements suivants sont autorisés :

- des terrasses, bacs à plantes et pièces d'eau ornementales;
- un abri de jardin (maximum 12 m²) d'une hauteur maximum de 2,5 m à la gouttière et de 3,5 m au faite. Il est réalisé dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale ; il peut toutefois être réalisé en bois de teinte foncée mais doit alors être obligatoirement intégré dans des massifs de plantations ;
- une serre (maximum 12 m²) d'une hauteur maximum de 2,5 m à la gouttière et de 3,5 m;
- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel existant, sauf pour les lots dont la superficie est inférieure à 6 ares.

Ces constructions accessoires doivent être conçues dans un souci d'intégration ; elles ne doivent pas nécessiter de modifications sensibles du relief du sol autres que celles prévues en à l'article 6 et être implantées à 3,0 m des limites (sauf accord écrit préalable entre voisins).

En ce qui concerne toutefois les lots numérotés de 16 à 19, ces constructions accessoires ne peuvent être implantées que dans la partie de la parcelle relevant des zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

12.3. Plantations

Au minimum un arbre à haute tige est planté par trois ares de terrain consacré à l'engazonnement ; les emplacements sont fixés en tenant compte des prescriptions du code rural. En outre, pour chaque lot de plus de 8,00 ares, un arbre fruitier mitigé, de variété régionale sélectionnée « Ressources Génétiques Fruitières (RGF) » sera planté, équipé d'un tuteur et d'un grillage anti-rongeur de protection des racines, au cours de la première période de plantation à dater de l'occupation de l'habitation.

Article 13. - Zone d'espaces verts et d'équipements communautaires

13.1. Affectation

Cette zone est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. Engazonnée et plantée, elle sera ouverte au public et restera copropriété indivise conformément à l'article 13.3 ci-après.

13.2. Aménagement

N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à sa protection, son entretien et son embellissement, ainsi qu'aux activités de plein air compatibles avec cette fonction.

Pourront notamment y être implantés :

- de petites constructions d'un seul niveau en rapport avec la destination de la zone;
- des maillages piétons;
- des équipements à caractère ludique, social ou éducatif en rapport avec la typologie de l'habitat du quartier ;

- des équipements techniques nécessaires ou utiles au lotissement, notamment des pièces d'eau et des bassins d'orage réalisés dans un souci d'intégration paysagère et environnementale.

13.3. Gestion et entretien

Les frais d'entretien de l'espace vert ainsi que des équipements y établis seront réglés par un règlement de copropriété, obligatoirement dressé simultanément à l'acte de division du lotissement. Ce document réglera notamment les millièmes de copropriété de la zone au prorata du nombre de lots.

Le règlement de copropriété réglera en outre :

- les règles en matière de frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des équipements construits;
- les règles relatives aux droits de passage des personnes, animaux et engins motorisés;
- les règles relatives aux aménagements des abords ;
- les règles relatives à la gestion des canalisations et câbles de toutes natures posés en sous-sol.





III. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Article 14. - Cour ouverte

14.1. Clôtures

La haie vive ne peut être implantée qu'à la limite des zones de jardin et de recul de manière à ce que cette dernière reste largement ouverte sur la voirie et entre zones de recul. Elle est maintenue à 1,50 m de hauteur maximum.

14.2. Aménagement

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé ni à l'intérieur de cette zone ni en limite latérale, sauf application de l'article 6.2.

14.3. Matériaux de revêtement

Le même matériau est mis en œuvre par « cour ouverte », l'option du premier constructeur fixant le matériau de revêtement, ou, tout le moins, les matériaux utilisés sont soumis préalablement à l'approbation des autorités compétentes.

14.4. Niveaux

Conformément aux coupes jointes à la demande [Cfr. Plans n°229062/02^D/03^D/04^D/05^D], la zone de recul à front du domaine public est mise à niveau sur toute sa longueur par remaniement du terrain naturel et aménagée sensiblement de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Les terres sont déblayées ou remblayées sur toute la profondeur de la zone et se raccordent au relief naturel de la zone de jardin avec un talutage dont le profil est défini à l'article 6.2.

Lorsque la zone longe la limite parcellaire latérale, dans le cas où le terrain naturel est en déblai par rapport au domaine public de la voirie, le remblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide avec le pied du talus, le talutage correspondant à un profil 4/4. Dans le cas contraire, le déblai sera arrêté de telle manière que la limite coïncide avec la tête de talus. Lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de recul.

Article 15. - Cour fermée

15.1. Clôtures

Le long de la rue du Filori, la haie est plantée en recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et à la mitoyenneté entre les lots ; sa hauteur maximale ne peut pas dépasser 1,20 m.

15.2. Niveaux

Conformément aux coupes jointes à la demande [Plans n°229062/02^D/03^D/04^D/05^D], la zone de recul à front du domaine public peut être mise à niveau soit sur toute sa longueur soit partiellement par remaniement du terrain naturel et aménagée sensiblement de plain-pied avec le domaine public de la voirie [Cfr. Article 14.4].

Article 16. - Zone de bâtisse pour volumes secondaires et/ou annexes

Cette zone est destinée à l'implantation préférentielle de volumes secondaires et/ou annexes, étant entendu que si le volume secondaire ou annexe dépasse la potentialité de sa zone, la partie excédante pourra se prolonger dans la zone de bâtisse.

Article 17. - Orientation du faite et type de toiture

Une partie marquante du faite du volume correspondant est obligatoirement parallèle à l'orientation indiquée au plan. Cette orientation ne s'applique toutefois pas à un éventuel volume secondaire à un seul versant.

La toiture du volume est obligatoirement du type notifié au plan ; en cas de non spécification, la toiture est soit à versant [respectant le cas échéant le sens de faitage indiqué] soit plate.

Article 18. - Front et angle de bâtisse obligatoire

Au moins 2/3 de la longueur de la façade ou du pignon à rue du volume principal de la construction est obligatoirement implanté sur ce front indiqué au plan.

L'angle de la construction du volume marqué d'une telle surimpression au plan occupe obligatoirement, au moins partiellement, cet angle.

Article 19. - Mitoyenneté obligatoire

La mitoyenneté des volumes est obligatoire pour les cas prévus au plan.

**Article 20. - Zone de dégagement latéral**

En cas de mitoyenneté facultative et de non construction du volume à la mitoyenneté, un dégagement latéral dont la largeur est spécifiée au plan est laissé libre de toute construction.

Article 21. - Zone de berges

Les règles suivantes sont à respecter pour les lots contiguës au cours d'eau [Lots 18, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38] :

- Toutes les constructions ou dépôts seront établis à minimum 5,00 m. de la crête de berge du cours d'eau, sauf indications contraires au plan de lotissement.
- Aucune plantation, construction ni clôture ne peut être établie dans cette zone sauf autorisation des services techniques provinciaux. Aucune clôture ne pourra constituer une entrave au passage du matériel destiné à l'entretien du cours d'eau.
- Les lots attenants au cours d'eau sont soumis l'obligation de passage des ouvriers, des engins précités et les riverains sont tenus de laisser déposer sur leurs propriétés les produits provenant du curage sur une bande de 5,00 mètres à compter de la rive.

Néanmoins, des dispositifs destinés à ralentir les éventuels débordements du cours d'eau sont autorisés à moins de 5,00 m des berges du cours d'eau dans le périmètre des lots 32 et 34 [zone de débordement en déblai, diguette arborée, ...].

Dressé le 31/01/2008

Modifié le 15/07/2009, le 31/01/2012, le 15/10/2013 et le 10/02/2014

Complémentaire au plan n°229062/01^D

DONNÉES QUANTITATIVES – DENSITÉ, OCCUPATION, UTILISATION ET RÉPARTITION

Ces données sont citées à titre indicatif et ne revêtent pas un caractère contraignant

1. Nombre d'habitations à l'ha :

Superficie du bien : ± 80.950 m²
 Superficie totale lotie (S) : ± 56.045 m²
 Nombre de lots : 45 Soit 8,0 habitations/ha.

2. Taux d'emprise moyens :

Taux d'emprise moyen minimum :

E minimum = 70 m² x 26 lots = 1.820 m²
 80 m² x 19 lots = 1.520 m²
 TOTAL 3.340 m²

T.E. minimum = E/S = 6 %

Taux d'emprise moyen maximum :

E maximum = 135 m² x 6 lots = 810 m²
 150 m² x 20 lots = 3.000 m²
 180 m² x 16 lots = 2.880 m²
 200 m² x 3 lots = 600 m²
 TOTAL 7.290 m²

T.E. maximum = E/S = 13 %

3. Rapports P/S moyens :

P/S moyen minimum :

P minimum = 70 m² x 2 niveaux 26 lots = 3.640 m²
 80 m² x 2 niveaux 19 lots = 3.040 m²
 TOTAL 6.680 m²

P/S minimum = 0,12

P/S moyen maximum :

P maximum = 135 m² x 3 niveaux x 6 lots = 2.430 m²
 150 m² x 3 niveaux x 20 lots = 9.000 m²
 180 m² x 3 niveaux x 16 lots = 8.640 m²
 200 m² x 3 niveaux x 3 lots = 1.800 m²
 TOTAL 21.870 m²

P/S maximum = 0,39

4. Répartition des affectations des zones

1. Superficie totale lotie :	± 56.045 m² (I)		
a) Zones de recul:	± 3.755 m ²	soit	6,7% de (I)
b) Zones de construction:	± 9.575 m ²	soit	17,1 % de (I)
c) Zones de jardin:	± 32.655 m ²	soit	58,3% de (I)
d) Zones vertes :	± 2.385 m ²	soit	4,3% de (I)
e) Assiettes de voirie:	± 7.650 m ²	soit	13,6% de (I)
f) Cabine HT [lot 46]:	± 35 m ²	soit	0,1% de (I)
2. Surplus du bien :	± 24.905 m²		