

29a

ROCOURT  
rue Sainte-Walburge







Département de l'Urbanisme

Place du Marché, 2 à 4000 Liège

Agent traitant : Sébastien COROLLA

**RECOMMANDE**

SPRL BATICO

Monsieur Georges CORMAN

Voie de Liège, 104

4840 WELKENRAEDT

Liège, le

**24 AOUT 2021**

Nos réf. : **PU/90611 G.**

**Demandeur** : SPRL BATICO.

**Objet** : construire un groupe de deux habitations jointives.

**Situation** : rue Sainte-Walburge 404 et 406 à 4000 Liège.

Monsieur,

Nous sommes heureux de vous adresser le permis d'urbanisme n° PU/90611 G délivré pour : *construire un groupe de deux habitations jointives.*

**Nous vous invitons à bien prendre connaissance de votre permis et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions ainsi que des extraits du Code du Développement du Territoire joints à la décision.**

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les prescriptions suivantes :

Avant le début des travaux :

1. Les travaux ne peuvent débuter que 30 jours après la réception de la présente (art. D.IV.90 du Code du Développement Territorial).
2. Vous devez afficher l'avis de délivrance du permis (voir en annexe) au lieu des travaux, à front de voirie et lisible à partir de celle-ci.
3. La date de début des travaux doit être signalée au Collège communal et au Fonctionnaire délégué quinze jours avant leur commencement (renvoyer le courrier joint en annexe).
4. La date de fin des travaux doit être signalée à notre administration (renvoyer le courrier joint en annexe).

Durant le chantier :

Nous vous conseillons d'informer régulièrement notre service de l'Inspection du bâti des phases importantes de votre chantier (fin des fondations, fin du gros œuvre fermé, etc.) ainsi que de tout changement du projet.

Le non-respect des plans et conditions du permis peut, en effet, bloquer l'exécution



de vos travaux et créer une situation infractionnelle pouvant entraîner des sanctions ou l'imposition d'une amende.

L'inspecteur du bâti qui suivra votre chantier est :

Cédric FRANSSSEN : tél. : 04/221.90.55 – [cedric.franssen@liege.be](mailto:cedric.franssen@liege.be)

ou

Catherine MASSOZ : tél.: 04/221.90.52 – [catherine.massoz@liege.be](mailto:catherine.massoz@liege.be)

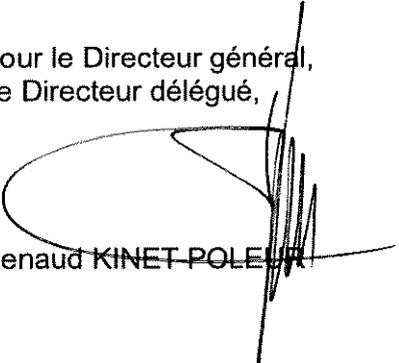
Pour toute information complémentaire, l'accueil de notre service est accessible le lundi et le vendredi de 9 à 12h et le mercredi de 14 à 17h.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet et vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée.

POUR LE COLLEGE,

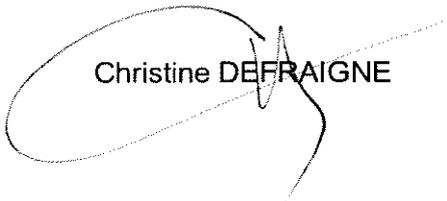
Pour le Directeur général,  
Le Directeur délégué,

Renaud KINET-POLEUR



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevine déléguée,

Christine DEFRAIGNE





**Direction de l'Urbanisme et de  
l'Aménagement du Territoire**

SÉANCE DU 20 août 2021 - II.E.80

Responsable administratif : DEHALU Céline  
Tél: 04/221.90.89  
Email: celine.dehalu@liege.be

## Le Collège communal,

**Objet** : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme  
PU/90611 G

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la SPRL BATICO a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Sainte-Walburge 404-406 à 4000 LIEGE, cadastré Liège (18) section E n° 525/0G8, et ayant pour objet : construire un groupe de deux habitations jointives ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 17 mai 2021 ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage ; les biens matériels et le patrimoine culturel ; l'interaction entre les facteurs visés ci avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse Aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'habitat ;

- du guide régional d'urbanisme (GRU) :
  - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
  - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;
- du permis d'urbanisation 1/88 (Clos Fanny Thibout) du 16 mai 2009 : lot n°29 ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'une annonce de projet en application de l'article D.IV.40 du CoDT : écarts au permis d'urbanisation 1/88 (implantation, affectation et stationnement) ; que celle-ci a eu lieu du 24 mai au 8 juin 2021, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'une réclamation a été introduite dans les délais légaux

Considérant que les services ou commissions ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- GISER (SPW ARNE - Direction du Développement rural) : proximité immédiate d'un axe de ruissellement concentré ; que son avis sollicité en date du 12 mai 2021 ne nous étant pas parvenu dans les délais impartis, est réputé favorable par défaut ;
- SPW - Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers : présence potentielle d'ouvrages miniers ; que son avis sollicité en date du 12 mai 2021 et transmis en date du 7 juillet 2021, est favorable conditionnel ;
- SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des routes de Liège : voirie régionale ; que son avis sollicité en date du 12 mai 2021 ne nous étant pas parvenu dans les délais impartis, est réputé favorable par défaut ;
- Gestion de l'Espace public - Voirie : travaux en domaine public ; que son avis sollicité en date du 12 mai 2021 et transmis en date du 31 mai 2021, est favorable conditionnel ;

Considérant que le projet consiste à construire deux maisons unifamiliales jointives ;

Considérant que la réclamation introduite dans le cadre de l'annonce de projet porte sur :

- le non-respect des prescriptions du permis d'urbanisation ;
- la perte d'intimité pour les occupants de la rue Bontemps ;

Considérant cette réclamation peut être analysée comme suit :

- le non-respect des prescriptions du permis d'urbanisation :

Considérant qu'en effet, le projet s'écarte des prescriptions pour la volumétrie et le caractère résidentiel ;

Considérant que les maisons projetées sont identiques à l'exception du caractère semi-mitoyen du n°406, de la dimension des terrasses arrière et d'un retrait en façade avant du rez-de-chaussée du n°406 ; que les habitations sont situées à front de voirie ; qu'elles s'étendent sur une profondeur de 14 m (terrasses comprises) pour une largeur de  $\pm 7$  m ; qu'elles sont coiffées par deux toitures plates ; qu'elles s'élèvent en R+2 pour une hauteur à l'acrotère de  $\pm 8,6$  m depuis la voirie ;

Considérant que le permis d'urbanisation précise, en matière de volumétrie, que : « le lot 29 est réservé à la construction d'un immeuble à appartements, le gabarit de 3 niveaux francs (R+2) compris entre +/- 75 cm par rapport au gabarit de l'immeuble établi sur la parcelle 525 Z6, hauteur mesurée à front de voirie et la toiture sera du type plateforme » ; que le projet plus petit respecte le principe des prescriptions à l'exception de la typologie ; que l'affectation du projet est résidentielle ; que des habitations unifamiliales s'intègrent de manière cohérente dans le contexte et répondent à un besoin sur notre territoire ; que ce point de la réclamation n'est pas retenu ;

- la perte d'intimité pour les occupants de la rue Bontemps :

Considérant que les terrasses en façades arrière s'élèvent à 1,27 m depuis le niveau du jardin ; qu'elles se situent à une distance minimale d'environ 25 m des limites de propriété de l'habitation la plus proche de la rue Bontemps (n°27) ; qu'elles n'ont qu'un impact très limité sur les habitations de la rue Bontemps ; que ce point de la réclamation n'est pas retenu ;

Considérant que l'implantation, la situation des emplacements de stationnement et l'affectation de la parcelle s'écartent des prescriptions du permis d'urbanisation 1/88 (Clos Fanny Thibout) ; que la profondeur des volumes-terrasses dépasse de 1,7 m la zone aedificandi ; que le permis d'urbanisation 1/88 prévoyait initialement la construction d'un immeuble à appartements sur cette parcelle avec une zone de stationnement à l'arrière ;

Considérant que l'écart à l'implantation est minime ; que le projet proposé s'intègre en termes de gabarit dans son environnement proche, constitué de maisons unifamiliales ; que le stationnement est prévu dans le bâtiment ; que l'aménagement du solde de la parcelle en jardin améliore considérablement la qualité des abords et de l'intérieur d'îlot ; que le projet respecte le reste des prescriptions du permis d'urbanisation ; qu'il ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ; que dès lors, ces écarts sont admissibles ;

Considérant le projet respecte les principes de la directive du Collège communal du 12 octobre 2018 en matière de qualité des logements ; que les espaces de jour et de nuit disposent, au minimum, d'une baie donnant vers l'extérieur ; que les maisons disposent d'un espace extérieur ; qu'elles répondent aux critères minimaux de salubrité des logements émis par le Code wallon du Logement ;

Considérant qu'aucune clôture n'est prévue ; que les clôtures devront respecter les prescriptions du permis d'urbanisation en zone de recul et en zone de cours et jardins ;

Considérant que nous avons émis un avis favorable conditionnel sur la demande en séance du 2 juillet 2021 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 8 juillet 2021 ; que son avis a été rendu conformément à l'article D.IV.39 du Code ; qu'il est favorable ; qu'il est libellé et motivé comme suit :

#### "AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

*Le Fonctionnaire délégué,*

*Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;*

*Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;*

*Considérant que la société BATICO SPRL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Sainte-Walburge, 404-406 à 4000 LIEGE, cadastré LIEGE 18 DIV Section E N° 525 G 8 et ayant pour objet la construction d'un groupe de deux habitations jointives ;*

*Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 26/04/2021 ;*

*Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 17/05/2021 ; que le délai visé à l'article D.IV.46 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;*

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 08/07/2021 ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement, qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIÈGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987, et est repris en zone d'habitat ;
- du permis d'urbanisation n°354 dit « Clos Fanny Thibout » non périmé, autorisé le 16/05/2009 (loi n° 29/1 et 29/2) ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et AGW du 15/05/2014 entrés en vigueur le 1er mai 2015 et AGW du 15/12/2016 entré en vigueur le 01/01/2017) ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du permis d'urbanisation pour les motifs suivants :

- gabarit de rez + deux étages, à toiture plate avec garage intégré ;
- l'une des maisons dispose d'un volume secondaire au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 24/05/2021 au 08/06/2021 ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- le non-respect des prescriptions du permis d'urbanisation ;
- la perte d'intimité pour les occupants de la rue Bontemps ;

Considérant que l'avis du SPW – Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des Risques industriels, géologiques et miniers est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du SPW – Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Cellule GISER, est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Département des Travaux – Direction de la Gestion de l'Espace public – Service Voirie, daté du 26/05/2021 est favorable conditionnel :

Considérant qu'en application de l'article D IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 02/07/2021, transmis le 08/07/2021 :

Considérant que les conditions du Collège sont les suivantes :

- respecter les conditions émises par le Département des Travaux – Direction de la Gestion de l'Espace public (Service Voirie) dans son rapport dont copie jointe ;
- obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie [gep.pu@liege.be](mailto:gep.pu@liege.be) ;
- descendre les fondations du mur de la (des) façade(s) à 1m50 de profondeur sous le niveau du trottoir ;
- établir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé ;
- établir une clôture à l'alignement conforme au permis d'urbanisation ;
- étudier l'ouverture de des portes pour qu'en aucun cas, elles ne débordent sur la voie publique lors de leur manœuvre.

Considérant que le Collège n'impose pas de charge d'urbanisme ;

Considérant que les réclamations ne sont pas fondées pour les raisons suivantes énoncées dans l'analyse circonstanciée du Collège à laquelle je me rallie, à savoir :

« ... »

- Le non-respect des prescriptions du permis d'urbanisation :

Considérant qu'en effet, le projet s'écarte des prescriptions pour la volumétrie et le caractère résidentiel ;

Considérant que les maisons projetées sont identiques à l'exception du caractère semi-mitoyen du n°406, de la dimension des terrasses arrière et d'un retrait en façade avant du rez-de-chaussée du n°406 ; que les habitations sont situées à front de voirie ; qu'elles s'étendent sur une profondeur de 14 m (terrasses comprises) pour une largeur de ± 7 m ; qu'elles sont coiffées par deux toitures plates ; qu'elles s'élèvent en R+2 pour une hauteur à l'acrotère de ± 8,6 m depuis la voirie ;

Considérant que le permis d'urbanisation précise, en matière de volumétrie, que : « le lot 29 est réservé à la construction d'un immeuble à appartements, le gabarit de 3 niveaux francs (R+2) compris entre +/- 75 cm par rapport au gabarit de l'immeuble établi sur la parcelle 525 Z6, hauteur mesurée à front de voirie et la toiture sera du type plateforme » ; que le projet respecte le principe des prescriptions à l'exception de la typologie et de la profondeur des terrasses ; que l'affectation du projet est résidentielle ; que des habitations unifamiliales s'intègrent de manière cohérente dans le contexte et répondent à un besoin sur notre territoire ; que ce point de la réclamation n'est pas retenu ;

- la perte d'intimité pour les occupants de la rue Bontemps ;

Considérant que les terrasses en façades arrière s'élèvent à 1,27 m depuis le niveau du jardin ; qu'elles se situent à une distance minimale d'environ 25 m des limites de propriété de l'habitation la plus proche de la rue Bontemps (n°27) ; qu'elles n'ont qu'un impact très limité sur les habitations de la rue Bontemps ; que ce point de la réclamation n'est pas retenu ... » ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 20/02/2021 ;

Vu la Circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ;

*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 ;*

*Considérant que la parcelle est reprise dans le permis d'urbanisation « Clos Fanny Thibout » ; qu'elle présente une largeur de ± 18 m ; qu'un passage d'accès au clos s'étend sur le long de sa limite nord-ouest de propriété ;*

*Considérant que le projet consiste à construire deux maisons unifamiliales jointives ;*

*Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est peu significatif ;*

*Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;*

*Sur le plan de la légalité, le projet est admissible ;*

*Considérant qu'en vertu de l'article DIV.5, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :*

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;*
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;*

*Considérant que ces conditions sont rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation suivants énoncés dans l'analyse circonstanciée du Collège à laquelle je me rallie, à savoir :*

*« ... Considérant que l'implantation, la situation des emplacements de stationnement et l'affectation de la parcelle s'écartent des prescriptions du permis d'urbanisation 1/88 (Clos Fanny Thibout) ; que la profondeur des volumes-terrasses dépasse de 1,7 m la zone aedificandi ; que le permis d'urbanisation 1/88 prévoyait initialement la construction d'un immeuble à appartements sur cette parcelle avec une zone de stationnement à l'arrière ;*

*Considérant que l'écart à l'implantation est peu impactante ; que le projet proposé s'intègre en termes de gabarit dans son environnement proche, constitué de maisons unifamiliales ; que le stationnement est prévu dans le bâtiment ; que l'aménagement du solde de la parcelle en jardin améliore considérablement la qualité des abords et de l'intérieur d'ilot ; que le projet respecte le reste des prescriptions du permis d'urbanisation ; qu'il ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ;*

*Considérant que les écarts sont donc admissibles ;... » ;*

*Considérant, en outre, que le projet suscite les remarques et conditions suivantes ; que je m'y rallie :*

*« ... Considérant le projet respecte les principes de la directive du Collège communal du 12 octobre 2018 en matière de qualité des logements ; que les espaces de jour et de nuit disposent, au minimum, d'une baie donnant vers l'extérieur ; que les maisons disposent d'un espace extérieur ; qu'elles répondent aux critères minimaux de salubrité des logements émis par le Code wallon du Logement ;*

*Considérant qu'aucune clôture n'est prévue ; que les clôtures devront respecter les prescriptions du permis d'urbanisation en zone de recul et en zone de cours et jardin ;*

*Considérant que les actes et travaux projetés sont admissibles pour l'endroit considéré ; ... » ;*

*En conclusion j'émet un avis favorable conditionnel ;*

*Olivier LEJEUNE*

Directeur a.i."

Considérant que les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré ; que dès lors le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Madame l'Échevine des Finances, du Budget et des Cultes, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de l'Égalité Femmes-Hommes, du Bien-être animal,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la SPRL "BATICO", relatif à un bien sis rue Sainte-Walburge 404-406 à 4000 LIEGE, pour construire un groupe de deux habitations jointives.  
(PU/90611 G)

**Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :**

- respecter les conditions émises par le Département des Travaux – Direction de la Gestion de l'Espace public (Service Voirie) dans son rapport dont copie jointe ;
- obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie gep.pu@liege.be ;
- descendre les fondations du mur de la (des) façade(s) à 1m50 de profondeur sous le niveau du trottoir ;
- établir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé ;
- établir une clôture à l'alignement conforme au permis d'urbanisation ;
- étudier l'ouverture de des portes pour qu'en aucun cas, elles ne débordent sur la voie publique lors de leur manœuvre.

Par ailleurs, l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens.

De plus, conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, il conviendra de fournir avant la mise en œuvre du projet, un procès-verbal d'implantation accompagné d'un plan coté (une copie papier et si possible fourni sous format informatique « .dwg ») reprenant :

- les limites du terrain ;
- les chaises délimitant la future construction ;
- les repères de niveaux, dont un point fixe ;
- deux points de références fixes permettant un contrôle a posteriori.

Ce document devra être dressé et signé par le demandeur, l'architecte et l'entreprise qui exécute les travaux. L'administration communale se réserve le droit d'effectuer un contrôle contradictoire de l'implantation. Les travaux ne pourront commencer avant l'obtention de l'attestation d'implantation de construction fournie par le Collège. Tout complément d'information peut être obtenu auprès de M. Fabian DEPREZ (tél. : 04.221.90.96 ou fabian.deprez@liege.be).

**Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux quinze jours avant leur commencement.**

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

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

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE

PAR LE COLLÈGE



Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER

Feuille n° 3

références cadastrales

SECTION E

N° 501 A7, 501 G2,  
502 K et 525 G8

Echelle du plan

date

Le 25 mai 2009

approbations

Approuvé par le Collège  
échevinal en date du :

ANNEXES AU PERMIS D'URBANISME

**F0218/LCP3/2009.4/354**

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE  
Direction générale de l'Aménagement du  
Territoire, du Logement et du Patrimoine.  
Direction de Liège  
Montagne Sainte-Walburge, 2 - 4000 LIEGE

Le Fonctionnaire délégué,  
André DELECOUR

Fr. MARECHAL.

PROVINCE DE LIEGE

VILLE DE :

LIEGE 18 / LIEGE

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

29 MAI 2009

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE  
DGO4

RENDEUR

ELIADE Invest sa

représenté par Monsieur Michel BILLON

Administrateur délégué

Boulevard J.-F. Kennedy,

26-28

L - 4170

ESCH - SUR - ALZETTE

CHANTIER

RUE SAINTE - WALBURGE

RUE VISE - VOIE

VIEILLE VOIE DE TONGRES

OBJET DU PLAN

DEMANDE EN PERMIS DE LOTIR

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

rue de Visé 43  
4607 Dalhem  
Tél. 04 379 45 55



Bureau d'études  
**MARECHAL & BAUDINET**  
Géomètres-Experts

## **INTRODUCTION**

### **Réglementations diverses**

Le présent cahier des prescriptions urbanistiques et le plan de lotissement se complètent mutuellement. Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet un lot du présent lotissement devront mentionner l'existence du présent cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques et en imposer le respect aux nouveaux ayants-droit.

Le respect des conditions données ci-après ne dispense pas les acquéreurs et les ayants-droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur de par le Code civil, règlement communal, etc...

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou dans le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au **CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**.

C'est le cas notamment pour les demandes de **PERMIS D'URBANISME**, les **DEROGATIONS** et les **MODIFICATIONS** au présent permis de lotir. Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée.

Il est précisé qu'en cas de contradiction entre les présentes prescriptions urbanistiques particulières et les prescriptions générales du C.W.A.T.U.P., ce sont les prescriptions les plus restrictives qui seront d'application.

Le refus du permis d'urbanisme ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

### **Remarque générale**

Les présentes prescriptions déterminent les valeurs de divers paramètres des futures installations (recul, hauteurs, pente de toiture,.....).

Le fait qu'un projet respecte ces valeurs ne préfigure pas que le permis sera automatiquement autorisé. Les autorités communales se réservent le droit d'apprécier le projet en vue d'assurer son intégration au contexte local et pour un bon aménagement des lieux.

### **Incitation à l'usage d'énergies non (ou moins) polluantes et d'énergies douces**

Les techniques réduisant la consommation de combustibles fossiles est recommandée et l'attention des acquéreurs est attirée sur celles-ci. Citons notamment le principe du solaire passif qui permet une utilisation rationnelle de l'énergie solaire par le choix judicieux d'une bonne orientation et l'adoption de plans de construction bien étudiés et bien adaptés à l'environnement.

Il est possible de promouvoir un habitat économe en énergie de diverses manières :

- par le choix des matériaux de construction, l'isolation, la suppression de ponts thermiques, le double vitrage, l'éclairage naturel, etc.....,

- par des équipements techniques performants (notamment chaudières à condensation),
- par une régulation plus fine et par télégestion des installations techniques,
- par des techniques alternatives : l'énergie solaire, la pompe à chaleur, le stockage souterrain de chaleur,
- d'une façon générale, par une meilleure adéquation entre le système de chauffage (ou de refroidissement, de ventilation, d'éclairage), sa régulation et l'occupation du bâtiment.

C'est ainsi que le présent cahier des prescriptions urbanistique fait référence à la possibilité de mettre en place des panneaux capteurs solaires ou photovoltaïques.

Par ailleurs, le Ministre Wallon de l'Energie a également mis en place depuis 2004 une charte intitulée « Construire avec l'énergie » qui a pour but de maximaliser l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments.

### **Dissolution de la craie et présence éventuelle d'anciennes exploitations de phosphate**

Des **risques** d'affaissement dans le lotissement peuvent être dus à la dissolution de la craie ou à l'existence éventuelle d'anciennes exploitations de phosphate.

L'attention des acquéreurs est attirée sur les précautions qu'il conviendrait de prendre :

- à l'emplacement des constructions, dégager très soigneusement la couche superficielle et examiner si des traces d'anciens puits ne sont pas visibles. En effet, la découverte en surface de silex et/ou de débris de craie constitue le premier signe supposant l'existence d'une ancienne exploitation de phosphate. En dehors de l'influence humaine, aucun silex ne doit se trouver en surface de l'épaisse couche de limon qui recouvre le lotissement,
- afin de vérifier la présence de vides ou de formations déconsolidées pouvant résulter, soit d'anciens puits de phosphate, soit de la dissolution de craie (risque karstique), il conviendra, à l'emplacement des futures constructions, d'effectuer une étude géotechnique du sol. La localisation des immeubles et leurs fondations devront être adaptées en fonction du résultat de ces recherches.

Dans le cadre d'un projet similaire la D.G.R.N.E. (Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement) a été consultée et recommande en cas d'existence de puits :

- le repérage par décapage ou toute autre méthode des têtes de puits,
- le relevé en coordonnées LAMBERT belge et sur un plan local, de l'axe des têtes de puits, avec une précision décimétrique, et communication des plans à l'autorité communale et à leurs services,
- prise en compte, au niveau du calcul des structures, des têtes de puits se trouvant dans le périmètre des constructions et sous les voiries,

- sécurisation de la tête des puits situés dans les terrains fréquentés par des personnes (jardins, chemins, sentiers, espaces verts, parkings,...) avec une tuyauterie de 150 mm. de diamètre environ, fermée d'un bouchon, traversant le dispositif de sécurisation, de manière à permettre la vérification de l'état des remblais dans les puits et un éventuel complément de remblais,
- mise en œuvre de techniques d'investigation (essais de pénétration ou tout autre méthode) permettant de s'assurer de la présence ou non de zones exploitées (chantiers, galeries,...) dans la couche de phosphate et éventuellement au sein de la craie,
- prise en compte dans le calcul des structures des bâtiments et voiries, de la présence de vides plus ou moins remblayés (y compris les carrières de craie potentielles) sous les terrains, de manière à éviter les effets d'un tassement différentiel ou d'un tassement localisé, voire d'un affaissement ou d'un effondrement du terrain.

### **Risques de nuisances dus à la présence d'antennes GSM**

Attenant au lotissement, il existe 3 antennes GSM relais placées sur le château d'eau de la CILE à une hauteur approximative de 30 m. et la puissance d'une antenne correspond à 600 W.

Les antennes-relais sont donc situées en hauteur et le champ magnétique se propage pour l'essentiel perpendiculairement à l'antenne. Toutefois, il y a également un champ électromagnétique engendré derrière et sous l'antenne.

Des études scientifiques montrent que le seuil à partir duquel on peut constater des effets néfastes sur la santé suite à une exposition à des micro-ondes se situe au-dessus de la barre des  $0,1 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ .

La Région wallonne a édicté une norme à  $2,4 \mu\text{W}/\text{cm}^2$  alors que la résolution de Strasbourg s'aligne sur la norme  $0,1 \mu\text{W}/\text{cm}^2$  et fait référence, aujourd'hui, en la matière.

L'application du principe de précaution suggère donc d'adopter les normes édictées par la résolution de Strasbourg tout étant que la Belgique et la R.W. ne sont pas signataires de cette résolution.

En application donc de la résolution de Strasbourg, la norme suivante doit être adoptée :

Puissance 3 x 600 W avec

- distance dans l'axe : 378,50 m. mais les antennes se situent à 30 m. de hauteur
- distance sous antenne : 23,84 m.

**Aucune habitation donc à moins de 24,00 m. du château d'eau, principe qui est respecté.**

Cette distances de sécurité ne veut pas dire que les risques liés aux irradiations sont totalement écartés aussi, chaque acte de vente sera accompagné d'une information sur la présence, les effets et les normes sur les antennes GSM.

### Dimensionnement de la parcelle

La superficie exacte de la parcelle vendue sera fixée à titre définitif par le mesurage et le bornage effectués aux frais de l'acquéreur par le Géomètre-Expert, Auteur du projet de lotissement.

Le plan de la parcelle vendue sera annexé à l'acte de vente authentique. Il reproduira l'implantation maximum des constructions.

Le plan de mesurage annexé à l'acte de vente authentique fera la loi des parties et toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation ou la superficie du bien vendu seront déferées à l'arbitrage du Géomètre, Auteur du plan de mesurage qui jugera souverainement et sans appel, sans avoir à recourir à aucune autre formalité.

### 1. DESTINATION

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial, hormis pour les lots 29 et 30 qui sont réservés à la construction d'immeubles à appartements.

Sera également autorisé :

- une seconde partie "habitable" (pour une ou deux tierces personnes) qui devra obligatoirement être intégrée aux volumes de la construction comme si elle ne faisait qu'une seule et même entité résidentielle.

Cette possibilité est offerte pour héberger par exemple, un ou deux membres de la famille nécessitant accompagnement – parents des propriétaires – voire 2 ménages comme par exemple un ménage monoparental et une personne âgée et donc mieux correspondre à l'évolution et la diversification de la taille des ménages.

- les constructions à usage de professions libérales ou autre activité de service non polluante et non bruyante, secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable et pour autant qu'elles ne nuisent pas au caractère résidentiel des lieux. Pour les immeubles à appartements, les professions libérales et autres activités de service non polluantes et non bruyantes sont admises exclusivement au rez-de-chaussée.

C'est ainsi que commerces, petites installations artisanales, étables, écuries, ou dépôts quelconques sont interdits.

Pour le lot 29 (à front de la rue Sainte-Walburge) au rez-de-chaussée sera autorisé un petit commerce de type librairie, pharmacie,.....

Il est défendu d'ériger ou d'exploiter des débits de boissons. Les établissements classés comme insalubres, dangereux et incommodes sont proscrits; de même pour les parcs à véhicules, les installations de roulettes, les campings et les dépôts quels qu'ils soient.

Les réservoirs à combustible seront obligatoirement enfouis et l'étanchéité des cuves doit être assurée.

Il est rappelé qu'un réservoir d'une capacité supérieure à 3.000 l. nécessite obligatoirement une

demande à la ville de LIEGE.

## 2. MORCELLEMENT

### 1° Modalités de division

#### a) en un nombre défini de lots

Le lotissement tel que figuré au plan sera de stricte application et les limites latérales des lots seront invariables.

Les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions du **Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine.**

La réunion de plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement est proscrite. Il est également proscrit d'utiliser une parcelle comme jardin d'agrément exclusivement. Toutefois, les lots 4, 9 et 12 pourront être scindés en 2 et « raccrochés » aux lots voisins.

### 2° Composition de chaque lot

Chaque lot comprendra :

#### a) une zone de construction

L'implantation des constructions (volume principal et secondaire(s)) est obligatoire dans cette zone.

**La légende figurant au plan de lotissement indique avec précision les alignements de bâtisses obligatoires par le volume principal et/ou secondaire.**

**Les constructions dessinées au plan de lotissement sont purement indicatives.**

Les escaliers, perrons d'entrées, terrasses surélevées, murets de soutènement, fosses, citernes, chambres de visite, canalisations peuvent être implantés en dehors de la zone de construction, en respectant les impositions du Code civil, les autorisations de bâtir et les règlements en la matière et à condition que ces éléments ne débordent pas sur le domaine public.

#### Densité d'occupation :

La surface d'occupation de la parcelle par les constructions est reprise au plan de lotissement.

#### b) une zone de recul

La profondeur de la zone de recul est déterminée à partir de l'alignement et cotée au plan de

lotissement.

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essences régionales.

Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès.

Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable, soit encore de géogrilles en polyéthylène engazonnées.

Elle devra comprendre un emplacement de parcage d'un véhicule perpendiculaire à la voirie dans le cas d'une zone de recul de 6,00 m au droit de la zone réservée au volume secondaire, à usage de garage. Pour les lots 4, 9 et 12, aucun emplacement de parcage ne sera aménagé dans la zone de recul.

La zone de recul comprendra également les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en revêtement perméable. Si la zone de recul ne permet pas l'aménagement d'emplacements suivant les conditions précitées le stationnement le long de la voirie est autorisé.

### c) une zone de cour et jardin

#### c.1. Pour les maisons

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

A 2,00 m. minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'ils n'impliquent aucune modification **apparente** du relief du sol :

- L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantations, pièces d'eau et pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25 m<sup>2</sup>.
- Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50 m.
- Pour la parcelle, une seule petite construction à usage d'abri de jardin ou de serre d'une surface au sol de maximum 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 2,50 m. à la corniche et de 3,50 m. au faite et réalisée, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée.

Les petits élevages sont proscrits.

- Une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 40m<sup>2</sup>. Aucune construction en hauteur, telle que

dôme-solarium, abri télescopique, véranda, ..... destinée à servir d'abri pour piscine ne sera autorisée dans le lotissement.

Il est bien spécifié que les volumes réalisés dans la zone de cour et jardin ne peuvent en aucun cas être utilisés à des fins de garage(s).

c.2. Pour les immeubles à appartements du lot 30

Accompagnant les appartements du rez-de-chaussée, des espaces privatifs sont prévus au plan de lotissement. leur largeur sera variable en fonction de la largeur de l'appartement leur correspondant.

Ces espaces privatifs respecteront les mêmes règles que celles fixées en c.1., pour les maisons, tout étant que les piscines seront proscrites.

d) espaces libres latéraux

Les espaces libres latéraux sont définis au plan de lotissement.

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

Pour les parties de constructions mitoyennes, toutes les façades seront toujours traitées dans le même caractère architectural et aucun mur ne pourra être admis en tant que mur pignon d'attente. De plus, le volume en cause sera établi à cheval sur l'axe mitoyen.

L'attention est attirée sur les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques (art. 478).

Si la surface mitoyenne de la seconde construction est plus importante que la première, le ou les débordements seront recouverts aux frais du second constructeur, de tout matériau s'harmonisant avec ceux utilisés pour les constructions, avec l'accord écrit du premier constructeur. Tous les raccords (solins, joints de tassement, etc.....) assurant la jonction entre les constructions seront à charge du second constructeur.

**3. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

1° Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Le niveau de rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel.

Des surcharges du terrain seront admises dans le but uniquement de relier de façon harmonieuse le niveau des entrées, de la voirie et du terrain naturel.

2° Volumétrie

• Les volumes principaux

Pour les maisons, le gabarit sera de deux niveaux francs (R+1) plus éventuellement un niveau compris dans le volume de la toiture (R+1+T). La hauteur sous gouttière sera de minimum 5,60 m. pour un R+1 et minimum 6,60 m. pour un R+1+T – hauteur mesurée côté façade à rue, partant du niveau fini du sol -. Les toitures seront à deux versants droits de même inclinaison et de longueur de pente égale, le faitage étant parallèle à la voirie. La première autorisation donnera la norme (inclinaison toiture et matériaux) aux joignants, avec une différence entre hauteur sous gouttière entre deux maisons jointives de maximum 0,50 m. en plus ou en moins.

Pour le lot 29, réservé à la construction d'un immeuble à appartements, le gabarit sera de 3 niveaux francs (R+ 2) compris entre +/- 75 cm. par rapport au gabarit de l'immeuble établi sur la parcelle 525 Z6, hauteur mesurée à front de voirie et la toiture sera du type plate-forme. La construction pourra occuper toute la zone capable.

Pour le lot 30, réservé à la construction de 3 immeubles à appartements (répertoriés au plan de lotissement suivant les lettres A, B et C) :

- pour les immeubles à appartements A et B, le gabarit autorisé sera de 3 niveaux francs (R+2),
- pour l'immeuble à appartements C, le gabarit autorisé sera de 4 niveaux francs (R+3)

tout étant que (tant pour le A et B, que pour le C) le ou les constructeurs s'inspirera(ont) directement des coupes d'intention figurant au plan de lotissement et un retrait marqué doit être réalisé pour les 4 façades du dernier niveau.

La toiture sera du type plate-forme et les appartements seront du type "traversant".

La construction pourra occuper toute la zone capable.

#### • Les volumes secondaires

jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Le niveau des gouttières ou acrotère des volumes secondaires sera inférieur de minimum 0,50 m. à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 m.

Les volumes secondaires comprendront soit :

- une toiture en pente, d'un ou deux versants, de même inclinaison que le volume principal et en cas de volumes secondaires jointifs, dont le faitage sera parallèle à la voirie,
- une toiture plate-forme,
- une toiture courbe.

En cas de volumes secondaires jointifs, les 2 toitures forment une composition architecturale équilibrée (par exemple : même courbe, ou même niveau fini d'acrotère de toiture plate.....)

**Le premier constructeur fixant la norme, le deuxième constructeur doit s'aligner sur le premier.**

### 3° Agencement des volumes

Afin de conserver une bonne proportion entre la volumétrie toiture et les maçonneries des élévations,

- pour les maisons : la profondeur du pignon couvert par une toiture à deux versants, volume principal sera limitée à 12,00 m. maximum.
- pour les immeubles à appartements : ils pourront occuper toute la zone de construction, tout étant que pour le lot 30, les appartements seront obligatoirement du type "traversant".

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

En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. Les volumes secondaires éventuels auront (chacun) une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup> (douze) et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal.

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

Pour les éléments d'articulation les hauteurs suivantes sont à respecter :

- verrière : la hauteur de son faite sera au moins inférieure de 50 cm. à la hauteur du faite du volume secondaire (ou en cas de toiture courbe, inférieure de 50 cm. en tout point - suivant composition architecturale - et en cas de toiture plate, inférieure de 50 cm. par rapport au niveau fini de l'acrotère).
- toiture plate-forme : sa hauteur ne pourra dépasser la hauteur sous corniche du volume secondaire (en cas de toiture à versant(s) ou en cas de toiture courbe, sera inférieure en tout point - suivant composition architecturale - et en cas de toiture plate, inférieure au niveau fini de l'acrotère).
- mur ou muret : il consistera en une assise horizontale dont la hauteur sera inférieure de minimum 50 cm. par rapport à la rive de toiture du volume secondaire (en cas de toiture à versant(s) ou en cas de toiture courbe, sera inférieure en tout point - suivant composition architecturale - et en cas de toiture plate, inférieure au niveau fini de l'acrotère), distance calculée sur la perpendiculaire née de la rencontre entre ce mur et le mur pignon du volume secondaire,
- plantations : haie taillée d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Afin de permettre des expressions architecturales plus contemporaines et susceptibles de capter plus de lumière, des petits bow-window à toiture plate sont également autorisés.

Une distance maximale de 4,00 m entre le volume principal et le volume secondaire, distinct ou articulé, devra être respectée afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.

#### 4° Occupation du sol par les volumes

En cas de volumes mitoyens, le mur pignon sera érigé à cheval sur la mitoyenneté, le second acquéreur étant, bien entendu, tenu d'acquiescer la mitoyenneté du premier volume construit.

#### 5° Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

**Les volumes principaux** comprendront :

- pour les maisons : une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de longueur de pente égale, le faîtage étant parallèle à la voirie.  
L'inclinaison de la toiture sera comprise entre 35 et 45 °
- pour les immeubles à appartements : une toiture plate-forme.

**Les volumes secondaires** comprendront soit :

- une toiture en pente, d'un ou deux versants, de même inclinaison que le volume principal et en cas de volumes secondaires jointifs, dont le faîtage sera parallèle à la voirie
- une toitures plate-forme,
- une toiture courbe.

En cas de volumes secondaires jointifs, les 2 toitures forment une composition architecturale équilibrée (par exemple : même courbe, ou même niveau fini d'acrotère de toiture plate,.....) le premier constructeur fixant la norme et le deuxième constructeur devant s'aligner sur le premier.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordements. Un maximum de débordements de 10 cm sur les pignons et 30 cm sur les façades seront tolérés à condition que les rives et autres zingueries restent discrètes.

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

C'est ainsi, que les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teintes sobres sont admises en toiture à condition qu'elles soient secondaires en rapport de la

superficie de ce même versant.

La toiture forme la 5<sup>ème</sup>. façade du bâtiment et fait donc l'objet d'une véritable composition architecturale en s'harmonisant à l'ensemble (par exemple : on peut imaginer des fenêtres dépassant la corniche, dans le même plan que la façade considérée).

De préférence, tous les matériaux employés seront de même tonalité que ceux de la couverture de toiture.

En cas de toiture plate-forme, les coupoles translucides sont autorisées.

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

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faitage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture. Un conduit en inox peut également être autorisé.

Les croupes et brisis de toiture sont interdits.

Sont proscrites, les toitures de forme compliquée et à versants inversés.

## 6° Matériaux

### a) parements des élévations

Toutes les façades sont traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Il en est de même pour les décrochements, retours ou murs de séparation.

L'usage de 2 matériaux différents maximum est autorisé (les menuiseries de portes et fenêtres et le vitrage non compris, mais inclus les parties traitées en bardage) :

- la pierre naturelle calcaire ou petit granit principalement pour des éléments architecturaux ponctuels : soubassement, encadrement de portes et fenêtres, revêtement localisé,.....
- les briques de terre cuite de teintes rouge, rouge brun à brun foncé, gris moyen à gris foncé. Les teintes claires ou nuancées à forts contrastes sont exclues comme les panachages : pas de mélange de briques de teintes différentes.
- les blocs de béton de parement non panachés (pas de mélange de blocs de teintes différentes). Teintes : gris naturel à gris nuancés foncés.
- les enduits minéraux à grains fins de teintes moyennes à sombres :
  - gris moyens nuancés à gris foncé anthracite,
  - rouge foncé à brun foncé,
  - les « couleurs pures » éclatantes sont exclues.

Sont interdits :

- les crépis/peintures,
- les briques peintes,

- les cimentages imitatifs,
- les faux appareillages,
- les briques présentant des nuances très contrastées,
- les moellons semés dans le mur de briques,
- les polychromies trop vives.

Le jointement des maçonneries est exécuté à plat au moyen d'un mortier peu contrasté avec la couleur des briques. Les joints réalisés dans le même ton que la brique seront préférés.

### Bardages

Des parties de façades (avant, latérales ou arrière) pourront être traitées au moyen de revêtements en bardage, dans une expression contemporaine :

- bois de teinte naturelle brun rouge, brun moyen à brun foncé,
- ardoises naturelles ou artificielles de teinte noire ou anthracite, brun moyen à brun foncé,
- zinc à joints verticaux ou horizontaux ; teinte gris moyen à gris foncé,
- panneaux de fibro-ciment ou similaire : teinte gris nuancé à moyen à gris nuancé foncé dans toutes les nuances chromatiques,
- panneaux de bois traité et/ou bakéliné de teinte rouille à brun foncé,
- panneaux d'acier de teinte rouille à brun foncé ou peint dans toutes les nuances à dominantes grises.

Un seul de ces matériaux pourra être mis en œuvre par habitation pour autant que son utilisation soit en harmonie avec la composition architecturale.

Sont interdits :

- les bardages en bois non écorcés (en « dosses ») ou de forme irrégulière, de type tyrolien ou ardennais,
- les bardages en acier avec ondulations marquées,
- les polychromies trop vives.

Il convient également de préciser que pour les maisons jointives :

- tout ensemble établi par un même constructeur aura soit la même brique de façade, soit des façades différentes par immeuble, s'harmonisant les unes aux autres ;
- établies par différents constructeurs, la façade doit s'harmoniser avec les façades existantes.

Un échantillon des matériaux choisis pourra être demandé par l'administration en vue de l'obtention du permis d'urbanisme de chaque construction.

### b) menuiseries

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

c) le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou anthracite ;
- soit une tuile de teinte gris foncé ou anthracite. Les tuiles vernissées correspondant à ces teintes sont autorisées.
- soit du zinc prépatiné,
- soit le vitrage transparent et plan clair en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire.
- Les revêtements asphaltiques ou synthétiques sont admis pour les toitures plates (ces toitures peuvent avantageusement être réalisées de façon végétale).

Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, conformément aux dispositions de l'article 262 §2 du CWATUP sont autorisés aux conditions suivantes :

- que l'ensemble des panneaux soit incorporé dans la toiture ou fixé sur la toiture à l'aide de supports; dans ce cas, l'ensemble de la superstructure ne peut excéder 0,30 m. d'épaisseur,
- qu'il ne présente aucun débordement par rapport à la toiture du bâtiment,
- qu'il respecte le parallélisme des plans et des lignes dudit bâtiment.

#### 7° Les baies

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

Pour les bâtiments de type contemporain, les baies horizontales sont acceptées pour autant que l'ensemble soit harmonieux et équilibré et que le parti architectural le justifie.

#### 8° Garages

##### 8.1. garages et emplacements des maisons

Un emplacement susceptible d'accueillir, au minimum, une voiture sera prévu pour chaque habitation :

- soit sur la parcelle dans la zone secondaire réservée à cet effet et les accès de garages figurent au plan de lotissement

Cet emplacement peut également prendre une forme « non fermée ». C'est ainsi que sera autorisé, soit un car-port, soit une simple aire de parcage. Ces emplacements sont indiqués au plan de lotissement.

En plus du garage établi dans le volume secondaire, rien n'interdit que le volume principal présente un second garage.

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

Le niveau des garages sera situé au plus près possible du niveau de la voirie à l'endroit où il s'y raccorde. Dès lors, les garages en sous-sol sont proscrits.

L'accès des garages s'effectuera dans le respect optimal du terrain naturel en limitant au mieux remblais et/ou déblais.

- soit, pour les lots 4, 9 et 12, (ne comprenant pas de zone secondaire spécifique de construction) dans le parking souterrain projeté au R - 1 des immeubles à appartements du lot 30.

## 8.2. garages et emplacements de parcage des immeubles à appartements

### Pour le lot 29 :

les emplacements du lot 29 seront aménagés en surface dans la zone arrière du bâtiment. Le plan de lotissement reprend à titre indicatif la zone qui pourrait être réservée à cet effet.

### Pour le lot 30 :

les emplacements sont agencés en sous-sol des bâtiments. Il sera prévu un emplacement par logement. La rampe d'accès est indiquée au plan de lotissement, dans son principe. La rampe ne pourra présenter une pente supérieure à 4 % sur les 5 premiers mètres au départ de la limite à front de voirie et 15 % au delà.

La zone maximale de construction en sous-sol (zone de parcage) est indiquée au plan de lotissement.

## 9° Modification du relief du sol

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau du terrain naturel. Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ayant pour conséquence, de positionner la construction sur une « butte ».

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 50 cm pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2,00 m minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

Une exception relative aux prescriptions visées ci-dessus sera toutefois obligatoire : la réalisation d'un merlon avec écran de verdure en fond de parcelle attenant aux parcelles 504 N, 504 M, 505 N et 520 F.

10° Plantations et clôturesa) clôtures

Les clôtures seront conformes aux prescrits de la **circulaire ministérielle du 14 novembre 2008**. C'est ainsi que, dans le cadre du présent lotissement, elles seront obligatoirement constituées par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Le choix des essences régionales est limité aux espèces reprises ci-dessous. La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.

a. 1.) clôtures à front de voirie

La haie sera implantée en retrait de 50 cm. par rapport au domaine public.

Il s'agira d'une haie taillée et sa hauteur ne sera pas inférieure à 1,00 m. ni, en respect du règlement provincial, supérieure à 1,40 m.

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

Pour la constitution de la haie à front de voirie, l'usage des conifères est proscrit.

Dans les haies, aux fins de contenir les animaux domestiques, pourra être incorporée une clôture, non visible, constituée de piquets et treillis plastifiés, à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20 m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Toujours à front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture n'est pas autorisé, hormis des pilastres pour soutenir d'éventuelles barrière et contenir la boîte aux lettres.

Liste des essences régionales autorisées

- aubépine à 1 style (Crataegus monogyna)
- aubépine à 2 styles (Crataegus laevigata)
- charme commun (Carpinus betulus)
- chêne pédonculé (Quercus robur)
- cornouiller mâle (Cornus malus)
- cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- églantier (Rosa canina)
- érable champêtre (Acer campestre)
- frêne commun (Fraxinus excelsior)
- fusain d'Europe (Evonymus europaeus)
- hêtre commun (Fagus sylvatica)
- houx (Ilex aquifolium)
- néflier (mespilus germanica)
- noisetier (Corylus avellana)
- prunellier (Prunus spinosa)

- tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- troène (*Ligustrum vulgare*)
- viorne obier (*Viburnum opulus*).

a. 2.) clôtures latérales

Pour les clôtures latérales, il y a lieu de distinguer :

- la partie "jardin d'intimité",
  - la partie "jardin arrière".
- **le jardin d'intimité** s'étend de la façade avant jusque 5,00 m. de la façade arrière; les vues depuis les baies des constructions voisines ou depuis les terrasses arrières voisines nécessitent un minimum d'intimité; sur cet espace, il est imposé une haie mitoyenne d'une hauteur maximale de 2,00 m. plantée sur plusieurs rangs, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant.
- **le jardin arrière** au-delà de 5,00 m. de la façade arrière : les plantations doivent privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie; dans cette zone, les essences indigènes se déclinent tant en haie libre que taillée

En ce qui concerne les essences de plantations, elles répondront à la liste des essences régionales autorisées reprises ci-dessus.

Les clôtures en treillis plastifié ne doivent servir qu'à entraver le passage d'animaux. Elles ne pourront dès lors être placées qu'en accompagnement des haies et ne pourra dépasser la hauteur de celles-ci à maturité..

De l'accord des deux propriétaires riverains, la clôture latérale n'est pas obligatoire.

En cas de mévente d'un des lots, le choix de la clôture sera laissé à la libre appréciation du premier acquéreur, tout en respectant les conditions données ci-dessus.

Enfin, le second arrivant sera tenu d'acquiescer la mitoyenneté de la clôture.

Pour les maisons mitoyennes ainsi que pour les appartements rez-de-chaussée du lot 30, un mur de clôture formant écran est autorisé dans le prolongement du mur mitoyen dans la zone de cour et jardin. Sa hauteur sera de maximum 2,00 m. mesuré au dessus du terrain naturel, sa longueur sera de maximum 3,00 m. au delà de la plus profonde des 2 constructions contiguës. Il est établi avec des matériaux de même nature que ceux employés pour la façade arrière du volume principal.

a. 3.) clôtures en fond de parcelle

Hormis pour la limite entre le lot 28 et le lot 29, les clôtures en fond de parcelle sont limitrophes avec des riverains du lotissement. Le lotisseur est donc étranger à cette chose et

tout accord pourra intervenir avec l'acquéreur du lot concerné et le riverain.

b) plantations

Sur chaque parcelle, il est souhaitable de planter, par 200 m<sup>2</sup>, au moins 2 arbres à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes. Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum. Toutes plantations seront conformes au règlement provincial sur la voirie vicinale.

c) plantations particulières

Dans le lot 30, une portion du terrain occupant une position centrale est reprise au plan de lotissement sous le vocable "COPROPRIETE INDIVISE AUX APPARTEMENTS, ACCESSIBLE AUX RIVERAINS".

Cette portion de terrain sera aménagée en plantations et pelouses.

Dans le cadre de la demande en permis d'urbanisme relatif à ces immeubles, le plan terrier donnera toutes indications voulues pour l'aménagement à considérer et ce, en collaboration avec le service des plantations de la ville de LIEGE.

11° Système d'épuration et d'évacuation des eaux

Le lotissement sera équipé d'un système de récolte séparatif des eaux (un réseau eaux claires, un réseau eaux usées).

Les eaux usées tant eaux de W.C., urinoirs, etc... que les eaux de cuisine, lessives, etc... seront dirigées vers la canalisation de récolte réservée à cet effet.

Aucun traitement préalable des eaux usées avant rejet n'est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront également évacuées vers la canalisation réservée à cet effet.

Il y a lieu de prévoir par habitation la construction d'une chambre de visite de section intérieure 1,00 m. x 1,00 m. ou de diamètre 1,00 m. placée à la limite du domaine public (en propriété privée), afin de permettre une désobstruction éventuelle de la partie de branchement sous voirie.

12° Citerne

Une citerne d'eau de pluie sera prévue pour chacun des lots. Elle présentera une capacité de minimum 5.000 l./100 m<sup>2</sup> de toiture. Cet ouvrage sera pourvu d'un dispositif de vidange différé automatique (ajutage calibré placé à hauteur convenable) réalisant une retenue des pluies d'orage de 2500 l. au minimum par 100 m<sup>2</sup> de toiture.

La citerne doit bien entendu être plus importante pour les immeubles à appartements, proportionnellement aux toitures récoltantes.

L'installation de distribution d'eau prévoit la valorisation de ces eaux pluviales (pour l'arrosage et le nettoyage extérieurs voir aussi pour l'alimentation des W.C., des machines à laver,.....), sauf pour les immeubles à appartements.

### 13° Antenne parabolique

L'installation d'une antenne de radio-télévision ou antenne parabolique est autorisée, en application de l'article 262 § 6 du CWATUP aux conditions suivantes :

- elle ne présentera pas une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup>,
- elle sera établie à 4,00 m. minimum des limites mitoyennes,

Elle sera établie :

- soit par un ancrage au sol, dans la zone de cour et jardin, à l'arrière des habitations, par rapport à la voirie et en tout état de cause à un emplacement discret,
- soit en surélévation ou toiture, à l'arrière de l'habitation, par rapport à la voirie et toujours à un emplacement le plus discret possible.

Si un ancrage est prévu sur l'élévation ou la toiture, le ton de l'ancrage sera d'un ton similaire au support et l'ensemble sera choisi (antenne parabolique incluse) de manière à respecter des tons neutres et sobres.

## 4. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

Le lotisseur réalisera à ses frais l'extension des réseaux de : distribution d'eau alimentaire, d'électricité, éclairage public, télédistribution, téléphone et gaz. Il réalisera entièrement la nouvelle voirie et son égouttage suivant plans techniques.

### 1° Vente des lots

Aucun lot ne pourra être vendu avant que le titulaire du permis n'ait, soit exécuté les travaux ou charges imposés au lotisseur, soit fourni les garanties nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constatée dans un certificat délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Une copie de celui-ci sera fournie aux acquéreurs lors de la vente de chaque parcelle.

### 2° Permis d'urbanisme des constructions

Si le lotisseur opte pour les garanties financières, aucune demande de permis d'urbanisme ne pourra être délivrée avant la réception provisoire des travaux.

## **5. DISPOSITIONS IMPORTANTES**

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

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

### **2° Dispositions**

Il ne sera toléré aucun dépôt de matériaux de construction, débris, déblais, etc..., tant en bordure de voirie que sur les parcelles contiguës et ceci même pendant la durée des travaux de construction.

Toutes dégradations causées à l'occasion des travaux de construction, à la voirie, bordures, filets d'eau, etc..., seront à charge et aux frais du propriétaire de la parcelle incriminée.

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

### **3° Raccordements**

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

### **4° Enseignes publicitaires**

Toute enseigne publicitaire, quelle qu'elle soit est proscrite.

Toutefois est autorisée la publicité relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré ; leur forme et leur couleur seront discrètes.

Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés (cas de profession libérale par exemple).

### **5° Copropriété indivise**

Pour les lots 29 et 30, le terrain non construit sera établi soit partiellement soit pour sa totalité en copropriété indivise pour l'ensemble des appartements érigés sur le lot à considérer.

