

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE LIEGE (JUPILLE-SUR-MEUSE)

SITUATION : RUE DE BEYNE

CADASTRE : 20^e division/section B/parcelles n° 588 F, 589 C, 590 et 649 C

DONNEUR D'ORDRE: [REDACTED]

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Article 1 : Généralités

Lors de l'introduction ultérieure de chaque permis d'urbanisme l'architecte et les administrations veilleront particulièrement à ce que le projet introduit s'intègre harmonieusement dans le site et respecte les principales caractéristiques architecturales des bâtiments environnants.

- Un exemplaire des présentes prescriptions sera annexé aux actes authentiques de vente.
- Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation:
 - de respecter le Règlement général pour la protection du travail (établissements dangereux, insalubres ou incommodes);
 - de satisfaire à toutes normes et règles en matière techniques, d'hygiène, de confort, d'isolation thermique, de confort, etc.;
 - de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur (Code civil, règlement communal sur les Bâtisses et les Logements, CWATUPE, ...).
- Au vue de l'évolution des techniques en matière d'énergie, tout nouveau système pourra être réalisé à la condition qu'il s'intègre de manière harmonieuse à la construction.
- Les prescriptions sont de stricte observation. Toutefois, en cas de contradiction, les prescriptions les plus restrictives seront les seules applicables.
- Les prescriptions particulières (plans du lotissement) et les prescriptions générales (du présent document) ont la même valeur réglementaire. Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur entièreté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au CWATUPE.
- Les cotes des parcelles reprises au plan sont indicatives. Un mesurage précis de celles-ci sera effectué antérieurement à la vente des lots.
- Aucun lot ne pourra être vendu ou pris en option 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 constaté dans un certificat délivré par le Collège communal. Une copie de celui-ci sera fournie aux acquéreurs lors de la vente de chaque parcelle (article 95 du CWATUPE).
- Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les travaux d'équipements de la voirie n'auront pas été réalisés.

Article 2 : Options d'aménagement

Les options d'aménagements qui suivent doivent être prises comme des principes généraux à prendre en compte et n'ont pas d'obligations réglementaires.

2.1 Paysage

Chaque citoyen se doit d'aménager les abords de sa parcelle de telle sorte que le végétal constitue un accompagnement structurant de l'espace public. C'est pourquoi tout objet ou construction ou dépôt déstructurant pour le paysage est interdit dans la zone de recul des habitations et sur l'espace public. Il en va ainsi des antennes et paraboles individuelles ou des groupes de conditionnement d'air sur les façades donnant sur l'espace public mais aussi de clôtures autres que végétales d'essences régionales, de dépôts de déchets ou d'encombrants ou de tout autre objet inapproprié.

2.2 Développement durable

2.2.1 Architecture durable et innovante

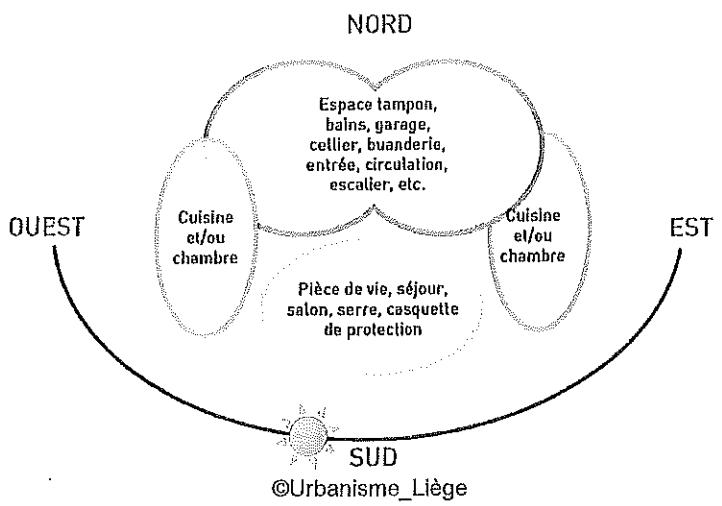
Nous sommes incontestablement dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique et de crise énergétique. C'est pourquoi chaque projet, quel que soit son importance doit intégrer des options **d'économies d'énergie**. Ces options seront influencées par les performances techniques en matière énergétiques et par la **volumétrie compacte** du bâtiment. La valeur durable sera complétée par le choix de **matériaux sains** pour l'homme et son environnement.

2.2.2 Orientation et programme des fonctions

La programmation des pièces se décide en fonction des activités, de la durée d'occupation et des besoins en confort. La course du soleil incite à une disposition idéale des pièces. Au sud, on favorisera plutôt de grandes ouvertures et les pièces de vie afin de profiter au maximum des apports de chaleur et de lumière tout en équilibrant avec un système d'ombrage (plantation d'arbres, pare-soleil, etc.). A l'est et l'ouest, on dispose de préférence des pièces demandant plutôt à être tempérées que chauffées fortement en hiver, comme les chambres à coucher.

Au nord, partie la plus froide, on disposera prioritairement les espaces « tampons » non chauffés (garage, placard ...), les locaux d'utilisation irrégulière (atelier ...) ou ceux ne nécessitant pas une température élevée (sanitaires, buanderie ...).

Enfin, pour la toiture, il est intéressant d'un point de vue thermique de conserver des combles perdus entre l'espace chauffé et la couverture, jouant ainsi le rôle d'espace tampon.



2.2.3 Compacité du volume

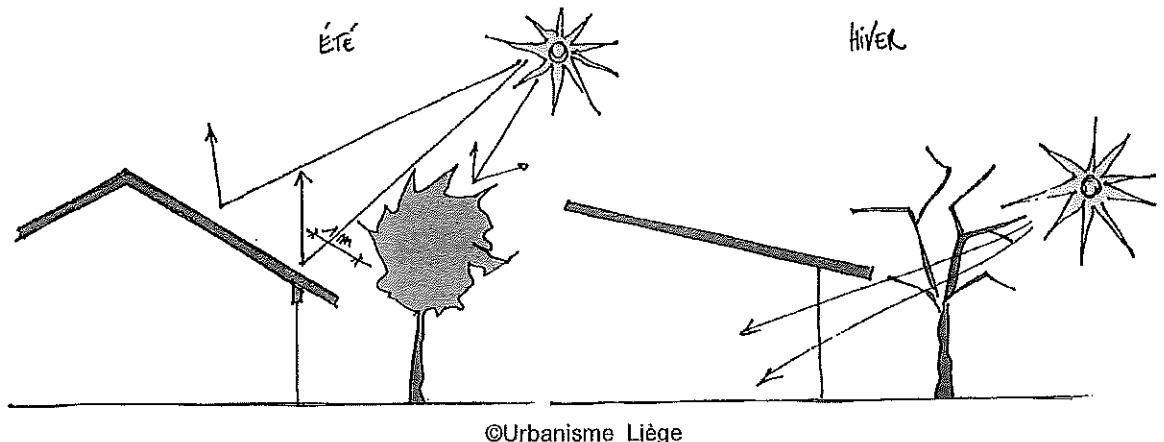
Plus le bâtiment sera compact (c'est à dire proche du cube), plus ses performances thermiques seront améliorées, et plus il sera économique en énergie. La compacité permet pour un même volume de réduire les surfaces déperditives (perte d'énergie).

2.2.4 Optimiser les ouvertures

Les ouvertures permettent de profiter du soleil et du paysage. On aimerait qu'elles soient grandes et nombreuses, mais elles peuvent dégrader le bilan thermique de la maison en laissant la chaleur entrer l'été et sortir l'hiver. Il faut les répartir judicieusement, de l'ordre de **50 % des surfaces vitrées au sud, 20 % à l'est et à l'ouest, 10 % au nord**, en choisissant des vitrages à isolation renforcée et protégés des rayons directs du soleil estival.

2.2.5 Des protections solaires pour l'été

Il est possible de limiter la pénétration des rayons lumineux l'été, tout en bénéficiant du soleil en intersaison et l'hiver, par toute une gamme de dispositifs architecturaux : balcon, avancée de toiture, brise soleil, pergola recouverte de végétaux ... Cela permet de lutter contre les problèmes de surchauffe qui amènent souvent les occupants à avoir recours à des systèmes de climatisation, réduisant ainsi les économies réalisées sur le chauffage.



2.3 Espaces publics

2.3.1 Principes généraux

Il est clair que les espaces verts enrichissent considérablement la qualité de vie des habitants, tant par leur apport récréatif qu'environnemental. Lors de l'aménagement d'une zone comme celle-ci, il faut renforcer et préserver les éléments végétaux afin de trouver l'équilibre entre bâti et non bâti.

Toutes les plantations de haies, arbres et arbustes devront être choisies dans les listes annexées à l'Arrêté du GW du 20/12/07 (modifié par l'Arrêté du GW du 14/07/2011). Ces plantations seront d'essences indigènes de différentes variétés privilégiant à valeur de 2/3 les variétés mellifères.

2.3.2 Zone publique d'espace vert

La préservation de la biodiversité de la zone est essentielle. Il est interdit d'y abattre les arbres remarquables existants. Toute construction et/ou modification du relief du sol y est proscrite.

Article 3 : Prescriptions générales

3.1 Destination

L'affectation principale du lotissement est le logement (habitation exclusivement unifamiliale). Des activités de professions libérales (notaires, architecte, etc.) ou de services non commerciaux (crèche, etc.) sont admises, tant qu'elles n'occupent pas plus de 40% de la surface habitable (volumes principaux et secondaires). Les besoins en stationnement doivent être solutionnés au sein de la parcelle sans déroger aux présentes prescriptions.

Les commerces de détails, débits de boissons et toute autre activité susceptible de troubler la quiétude des habitants sont proscrits. L'implantation de chaque activité autre que le logement doit être soumise à l'approbation du Collège communal.

Il est interdit de réunir les lots ou d'utiliser une parcelle à bâtir comme jardin d'agrément, chaque parcelle doit donc obligatoirement servir à la construction d'une habitation. Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits. De même, sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes.

3.2 Implantation

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plans de lotissement et les conditions générales suivantes :

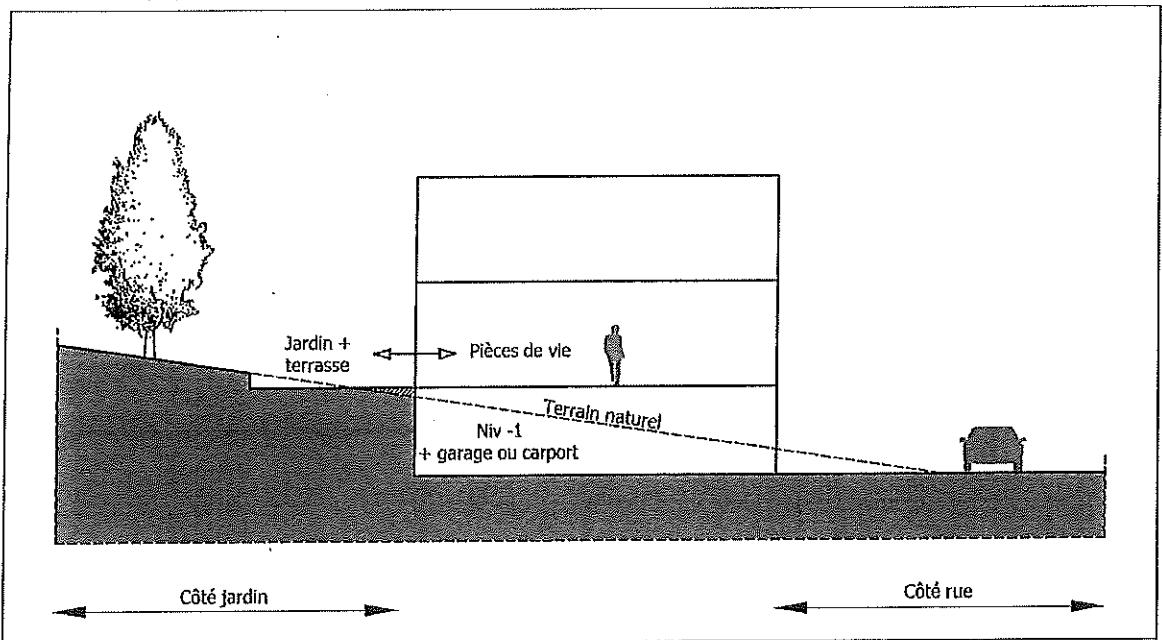
- Implantation du volume principal et des volumes secondaires dans la zone capable de bâtie figurée au plan (escaliers, rampes d'accès et terrasses non compris).
- Entre les lots 8-9 et 10-11, une zone pour l'implantation d'un car port est prévue.

- L'alignement sur les fronts de bâtisse prévus au plan de lotissement n'est pas obligatoire. Toutes les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à ceux-ci.

- Il est indispensable de concevoir le programme d'habitation en fonction du relief du terrain naturel et de la situation par rapport à la voirie (voir schémas ci-dessous) pour éviter des mouvements de terre excessifs.

Exemple type LOT 20

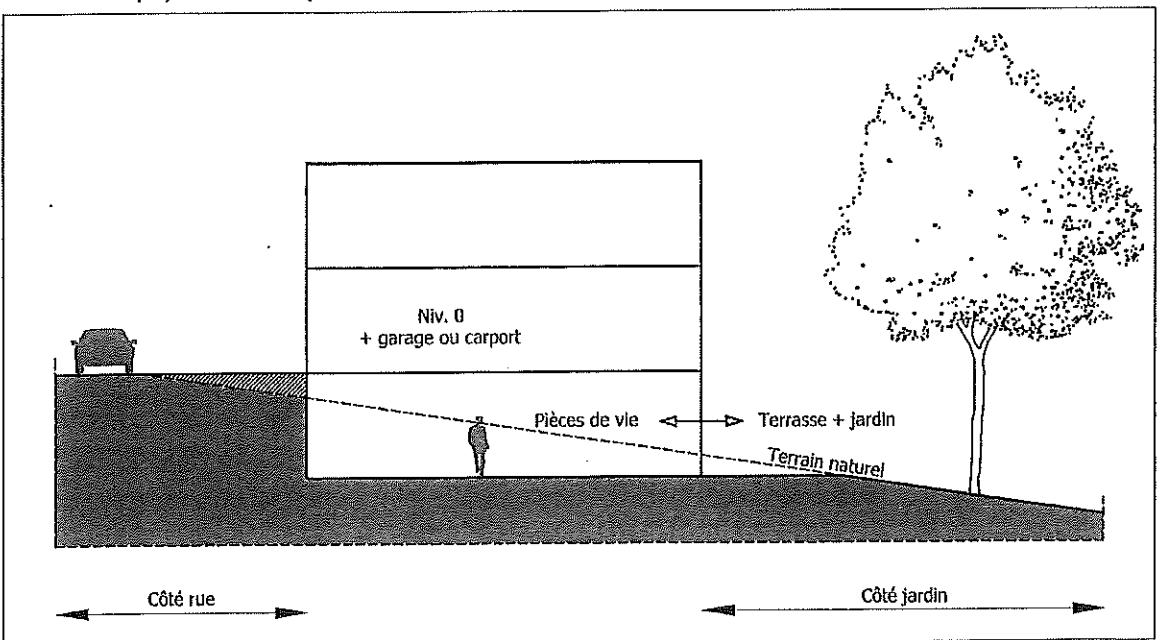
Vue en coupe, terrain en pente



©Urbanisme_Liège

Exemple type LOT 13

Vue en coupe, terrain en pente

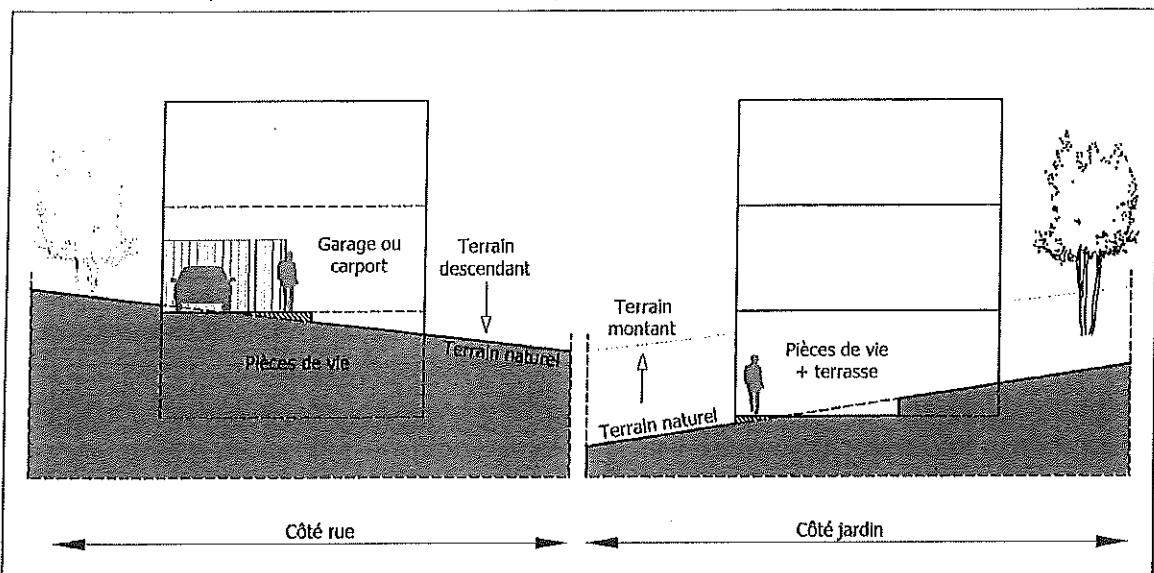


©Urbanisme_Liège

L'objectif étant également d'harmoniser les niveaux entre terrains voisins et d'éviter les murs de soutènement, talus ou pentes excessifs entre propriétés (voir schémas ci-dessous).

Exemple type LOT 24

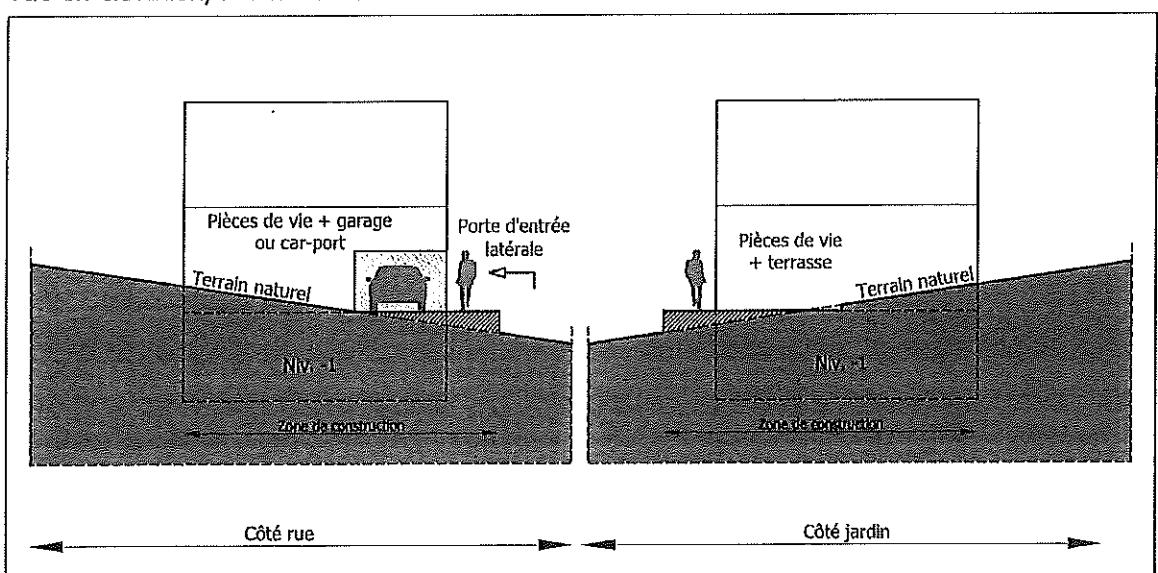
Vue en élévation, rue montante et terrain en pente



©Urbanisme_Liège

Exemple type CT 15

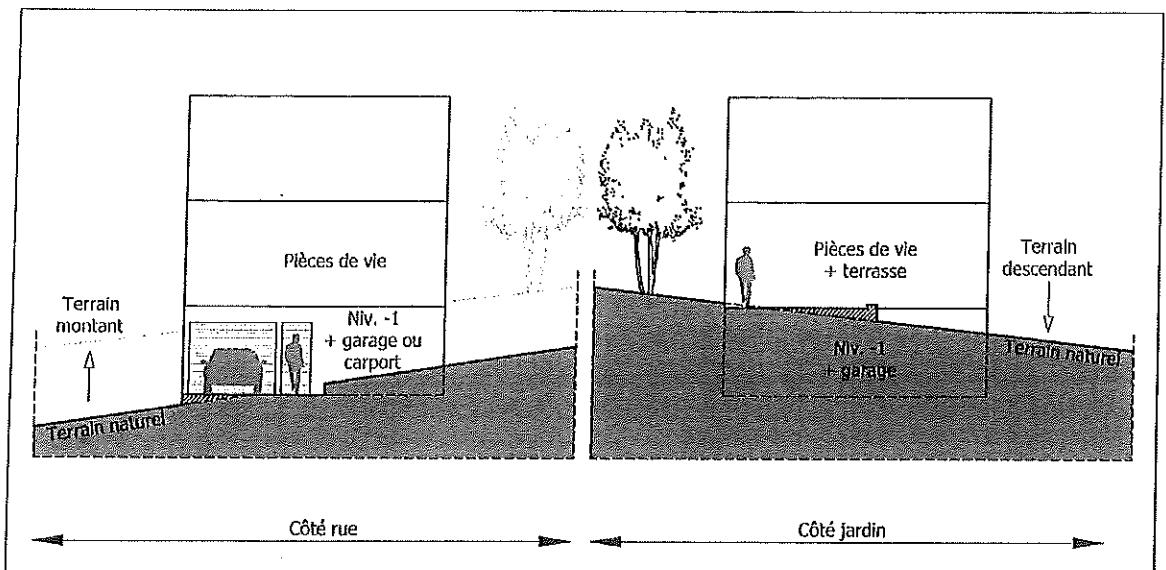
Vue en élévation, rue montante



©Urbanisme_Liège

Exemple type LOT 6

Vue en élévation, rue montante et terrain en pente



©Urbanisme_Liège

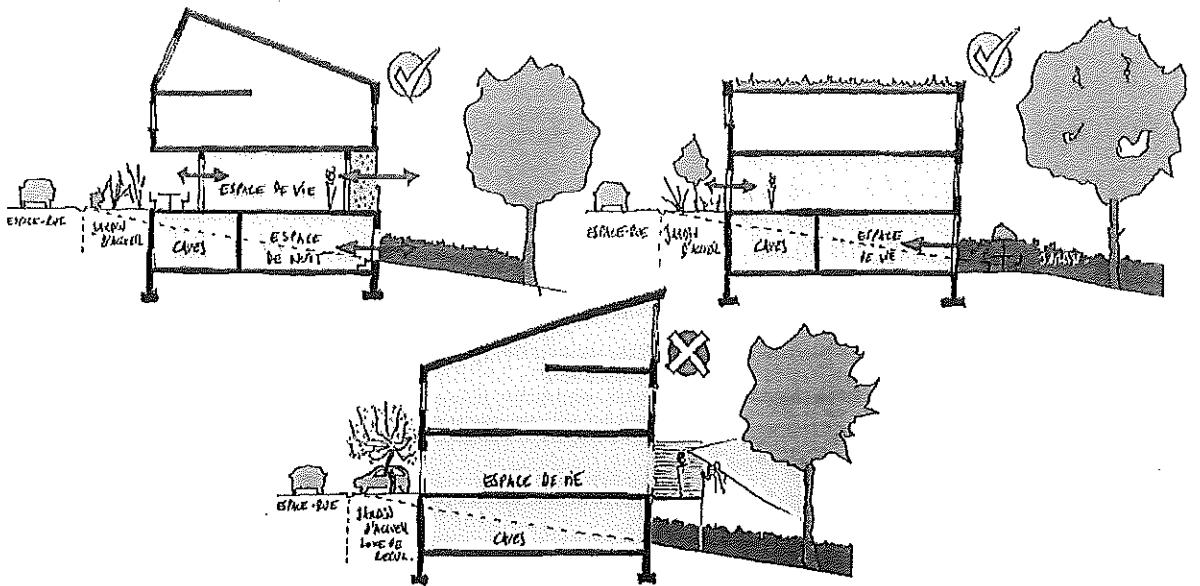
La conception architecturale des constructions doit **s'adapter au relief du terrain. Les espaces de vie principaux doivent être en relation directe avec le jardin.**

La modification du relief du sol doit être gérée sur la seule parcelle. Elle ne peut déborder sur les terrains voisins ni entraîner la construction d'un mur de soutènement sur la limite mitoyenne (sauf exception prévue au point 4.2 pour les maisons jumelées, ainsi que pour la construction d'un car port prévu au point 3.5) ni y empêcher la plantation d'une haie.

- Les déblais engendrés par les terrassements de construction ne peuvent être étendus sur le terrain et doivent obligatoirement être évacués en décharge agréée.

- **Dans le cas de constructions jumelées,** les terrasses en surplomb sont interdites car elles amènent :

- des nuisances sonores et visuelles ;
- des conflits de voisinage ;
- à la pose excessive de pare-vues.

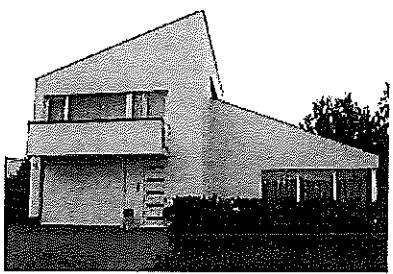


©Urbanisme_Liège

Une vue en plan ainsi que quatre profils minimum (deux parallèles au front de bâti et deux perpendiculaires) illustrant l'implantation de la construction par rapport au relief de la parcelle et la modification du relief projetée seront obligatoirement jointes au dossier de demande de permis d'urbanisme. Le niveau de référence du terrain sera le niveau de la voirie dans l'axe de la parcelle et figurera sur ces documents.

3.3 Conception des constructions

Le lotissement est clairement destiné à permettre une **expression architecturale contemporaine innovante** tout en tenant cependant compte d'un principe général de **sobriété** dans l'usage et la variété des matériaux mis en œuvre. Toutes les façades d'une même habitation seront traitées avec **cohérence**, tant au niveau de la conception architecturale que des matériaux et des tonalités. La sobriété architecturale (économie des moyens) ne signifie pas pauvreté architecturale.

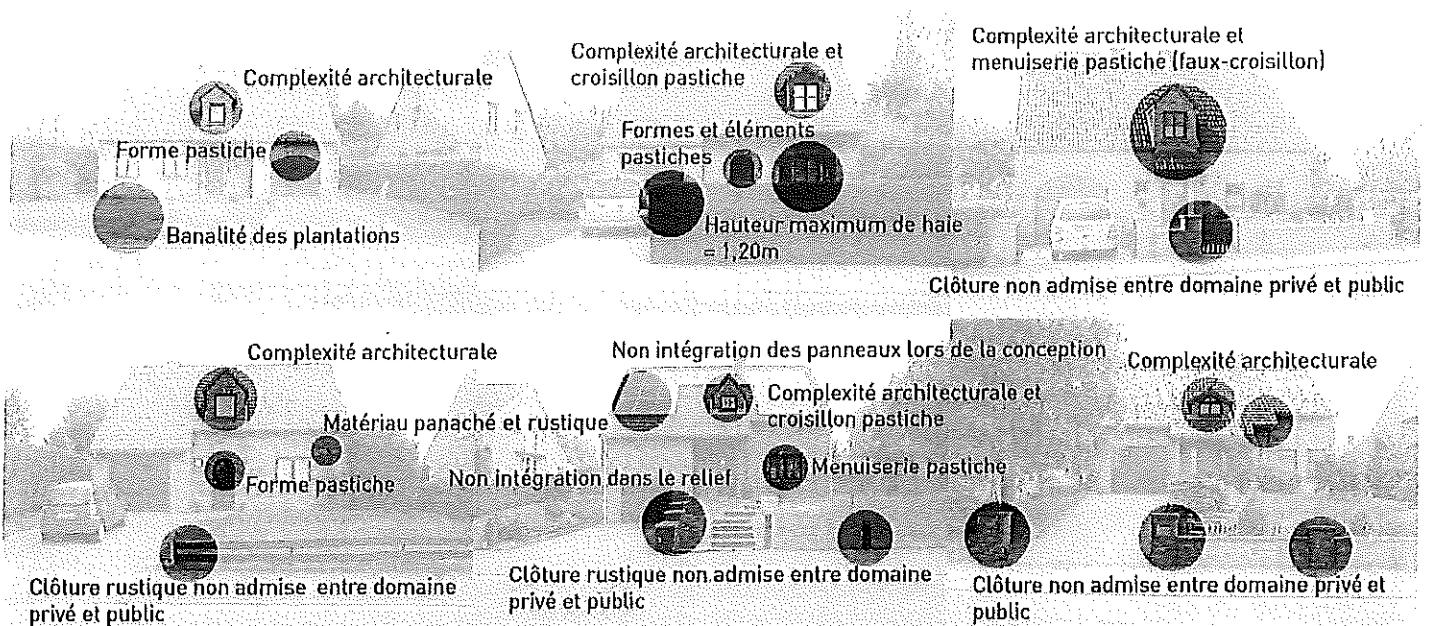


©Urbanisme_Liège, Maastricht



©Urbanisme_Liège, Maastricht

Toute **architecture passéeiste et banale** de type "rustique", "fermette", "traditionnelle" ou "classique" est proscrite. Les prescriptions sont à interpréter dans un esprit de recherche qualitative et d'harmonie avec le milieu.



©Urbanisme_Liège, Liège

Les options architecturales s'inscriront également dans les principes du **développement durable** en optimisant la **compacité** volumétrique, en exploitant les **apports naturels** tels que l'ensoleillement, la lumière ainsi que les spécificités du terrain (le sol, la végétation). Les choix architecturaux devront intégrer les **normes PEB** en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

Les techniques basées sur productions d'énergies alternatives menant à des économies (cogénération, pompe à chaleur, ...) et les énergies renouvelables sont autorisées pour autant qu'elles puissent **s'intégrer sobrement** dans l'architecture.

Faible consommation d'énergie

Il est indispensable aujourd’hui de penser à la diminution de la consommation d’énergie. C'est pourquoi dans le cadre de ce lotissement, il est important de devancer la norme PEB de la Région Wallonne (E 80).

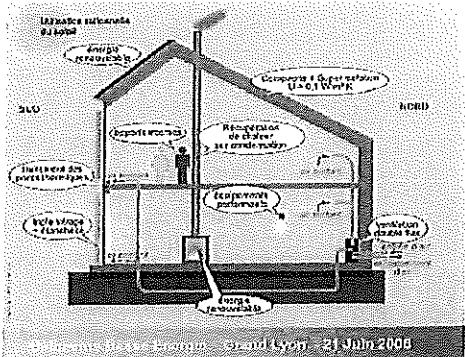
Pour cela, il existe trois niveaux d'exigence que nous préconisons en termes de consommation d'énergie:

1. Maison basse énergie: Minimum requis

Dans cet habitat, toutes les mesures ont été prises pour que la consommation d'énergie soit la plus basse possible : une isolation épaisse, ainsi qu'un chauffage, une production d'eau chaude et une ventilation peu énergivores...

On parle d'habitation basse énergie lorsque la consommation d'énergie pour le chauffage ne dépasse pas 60 kWh/m² de superficie au sol/an (selon l'asbl Plate-forme Maison Passive), voire même 50 kWh/m² de superficie au sol/an (brochure du Centrum Duurzaam Bouwen - Centre de la construction durable).

Le niveau E d'une maison basse énergie se situe aux alentours de 60, la valeur K autour de 30. Dans une maison basse énergie, la consommation se situe entre 50 et 60 % en dessous du niveau atteint par une maison classique.



©Hespel

2. Maison passive

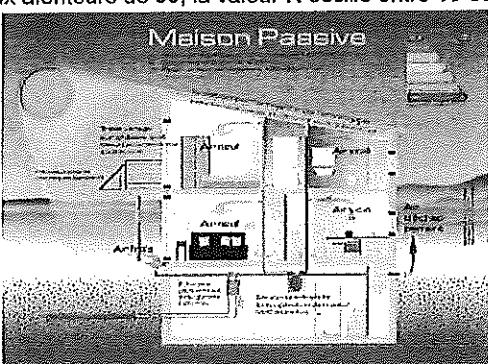
Cet habitat est isolé à un point tel qu'un chauffage classique est superflu.

C'est un investissement lourd au départ : triple vitrage avec une menuiserie particulière, une excellente étanchéité, une ventilation qui chauffe l'air frais amené de l'extérieur...

Cette maison est exclusivement chauffée par l'énergie solaire et la chaleur produite par ses occupants, leurs activités (faire la cuisine par exemple) et les appareils qui se trouvent dans la maison.

Le résultat est une maison qui en termes de chauffage ne consomme que 10 à 15 % d'énergie par rapport à une maison classique.

Le niveau E se situe aux alentours de 30, la valeur K oscille entre 10 et 20.



© Maison Passive – Nice

3. La maison zéro énergie

Une maison zéro-énergie est une maison qui est autonome au niveau énergétique, c'est à dire qu'elle autoproduit ses besoins en chauffage mais également ses besoins en électricité.

Une maison peut être zéro-énergie sur un bilan annuel et n'être pas en pratique totalement autonome tout le temps : elle produit alors un surplus d'énergie l'été qu'elle exporte sur un ou des réseaux, et consomme plus qu'elle ne produit l'hiver.

Quel est le niveau d'ISOLATION thermique (K) du bâtiment le moins bien isolé du projet ?

1. Très bonne isolation thermique ($K < ou = 20$)
2. Isolation thermique de qualité supérieure ($20 < K < ou = 30$)
3. Isolation thermique de bonne qualité permettant un optimum économique ($30 < K < ou = 45$)
4. Isolation thermique insuffisante ($K > 45$; cette situation n'est plus tolérée à partir du 1er septembre 2008)

Que signifie au juste le K ?

"K" désigne la valeur de l'isolation globale d'un bâtiment.

Donc, plus le K est bas, plus l'édifice est isolé.

"U" (anciennement petit "k" dans les normes belges) désigne le coefficient de transmission thermique d'un matériau (brique, paille, laine de verre, etc.) ou d'une paroi (somme d'éléments) [1]

"A1" désigne la somme des surfaces des parois vitrées et opaques.

© CPDT

3.3.1 Matériaux

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et les tonalités s'harmonisent avec le contexte environnant. Seuls les matériaux de qualité, durables dans le temps et durable au niveau environnemental seront admis.

Les matériaux autorisés doivent répondre à un ou plusieurs critères repris ci-dessous:

- Les matériaux de construction qui réduisent la consommation d'énergie ;
- Les matériaux ayant une longue durée de vie ;
- Les matériaux recyclés ou recyclables ;
- Les matériaux produits localement pour réduire les coûts énergétiques de transports ;
- Les matériaux naturels ;
- Les matériaux non cancérogènes et non toxiques, et ne nécessitant pas de colles ou adhésifs chimiques, non polluant ;
- Les matériaux et produits modulables et facilement remplaçables.

Sont interdits :

- Les matériaux panachés, nuancés ou rustiques ;
- Les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures ;
- Les matériaux synthétiques déroulés comme matériaux de toitures à versants ;

Au dépôt de la demande de permis d'urbanisme, il faut obligatoirement fournir les fiches techniques des matériaux.

3.3.2 Teintes

Seules les teintes suivantes sont autorisées :

- > Revêtements de façade : rouge, brun, blanc, gris
- > Joints de maçonnerie : tonalité de la brique, gris
- > Menuiseries : blanc, gris, bois naturel ou couleur en harmonie avec la couleur de la façade et l'environnement ;
- > Toiture : gris, noir sauf s'il s'agit d'une toiture végétale.

Le choix des teintes doit produire une palette harmonieuse mettant en exergue le caractère contemporain de la construction. Pour rappel, toute architecture passéiste et banale de type "rustique", "fermette", "traditionnelle" ou "classique" est proscrite dans ce lotissement.

Néanmoins, d'autres touches de couleurs pourront être utilisées de manière parcimonieuse, tout en gardant une cohérence d'ensemble.

3.3.3 Toiture

La forme des toitures des différents volumes est libre.

Seuls sont autorisés : les tuiles ou ardoises de ton noir ou anthracite, le zinc naturel et les toitures végétales.

Toutes les toitures seront traitées en tant que « **cinquième façade** » et doivent tenir compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de perception depuis les espaces publics et les espaces privés. Tout objet appliquée sur la toiture, comme par exemple, des panneaux photovoltaïques, doit être intégré lors de la conception du projet et ne peut en aucun cas être considéré comme un objet ajouté.

Les verrières et vérandas sont tolérées à condition d'être intégrées dans la toiture et que la superficie vitrée ne dépasse pas 10 % de la superficie du toit où elles s'insèrent.

3.4 Clôtures

Les lots seront clôturés tant à l'alignement du domaine public qu'à leurs limites communes.

a) A front du domaine public :

La clôture de 1,20m maximum de hauteur à établir entre la zone de recul et la voirie sera constituée **obligatoirement** d'une haie d'essence régionale (voir 4.1 et 4.1.1). Celle-ci sera plantée à 0,50m en recul de la limite du domaine public.

La haie devra être posée sur toute la largeur de la parcelle, non compris devant un ou deux accès cumulant un maximum de 6m de développement.

b) Aux limites communes :

Dans les zones de cours et jardins et dans les zones de recul, les clôtures mitoyennes seront **obligatoirement** constituées d'une haie d'essence régionale (voir 4.1), éventuellement doublée d'un treillis, de 1,80m de hauteur maximum.

Ces clôtures seront établies à cheval sur les limites séparatives des propriétés.

Pour les constructions jumelées, il est autorisé exclusivement dans le prolongement du mur mitoyen, un claustra ou mur de clôture formant écran d'une hauteur maximum de 2m chaperon compris mesuré au-dessus du terrain naturel le plus élevé et sur une profondeur maximale de 4 m.

c) Haies aménagées par le promoteur :

La haie aménagée sur la limite mitoyenne en fonds des parcelles 22-23-24 / 21-20-19-18 doit être maintenue en développement libre par les futurs acquéreurs des lots concernés.

La haie aménagée sur la limite mitoyenne entre l'espace vert et le lot 15 prolongée en bordure du chemin en réservation ainsi que celle aménagée sur la limite mitoyenne entre le chemin en réservation et le lot 16 seront maintenues et entretenues par les futurs propriétaires.

3.5 Garages et accès

Il est imposé, pour chaque lot, la nécessité de stationner **au minimum** deux véhicules sur le fond privé, soit un via un garage ou car-port, et un second devant ce dernier dans la zone de recul.

Le garage est à établir soit dans le volume principal, soit dans un volume secondaire. En aucun cas, ce garage ou ce car-port ne pourra être ni isolé, ni en dehors de la zone de construction fixée (zone de bâtisse ou zone car port) au plan de lotissement.

Entre les lots 8-9 et 10-11, une zone car port est illustrée.

Dans un souci de cohérence architecturale et urbanistique, les volumes secondaire (car port) jumelés, présenteront la même typologie, à savoir: **un alignement identique au volume principal du lot concerné, même sens de faîtiage et même gabarit**.

Les constructeurs sont donc invités à se coordonner. A défaut, le premier permis délivré fixera la norme auquel le second devra se conformer.

Pour un lot donné, en aucun cas, l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction du lot contigu. Dans le cas où la construction de ces car port nécessiterait la réalisation de fondations sur le mitoyen, un intérêt particulier sera apporté à la profondeur de celui-ci, et il est indispensable de se coordonner entre les deux propriétaires avant dépôt de la demande de permis (signature des deux parties sur la solution retenue).

Les pentes de la rampe d'accès:

- Si elle descend vers l'immeuble: 4% sur les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement à rue et 15% maximum au-delà ;
- Si elle monte vers l'immeuble: 15% maximum.

3.6 Publicité et enseignes

Les publicités et les enseignes sont proscrites. Les activités de professions libérales ou de services non commerciaux pourront être identifiées uniquement par des plaques d'une superficie maximum de 6 dm² à fixer sur la façade et parallèlement à celle-ci.

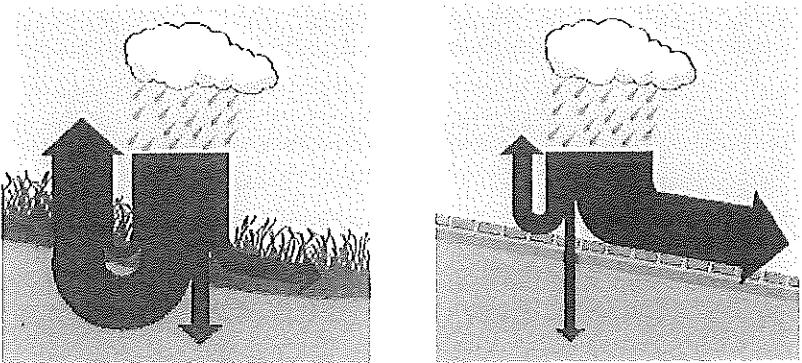
3.7 Particularités techniques

3.7.1 Gestion des eaux de ruissellement

L'urbanisation augmente la quantité de surfaces imperméables, ce qui bouleverse le chemin naturel de l'eau de pluie. À l'échelle de la parcelle privée, l'objectif est de limiter la quantité d'eau de pluie évacuée vers le réseau d'égouttage.

C'est lors de la conception du projet qu'il faut intégrer les moyens de mise en œuvre.

- > Pour limiter les surfaces imperméables (toitures, accès, stationnement, ...), il faut privilégier les toitures vertes, les revêtements drainants, etc.
- > Pour garantir au maximum l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, il faut prévoir des noues, bassin sec ou en eau, fossé, ...
- > Une **citerne de récupération d'eau de pluie** doit obligatoirement être intégrée pour chaque projet.



©Guide pour la conception de maisons neuves durables, RW

Chaque habitation ou immeuble sera pourvu d'une citerne d'eau de pluie enfouie dans le sol d'une capacité d'eau au moins 5.000 litres par 100 m² de toiture, avec obligation d'employer au minimum l'eau de pluie contenue dans la citerne pour toutes les alimentations suivantes : vidoir, WC et alimentations extérieures. Cet ouvrage devra comprendre un dispositif de vidange différée automatique (ajutage calibré placé à la hauteur convenable) réalisant une retenue des pluies d'orage de 2.500 litres au minimum par 100m² de toitures.

3.7.2 Réseau d'égouttage

Le réseau d'égout est un réseau du type séparatif, c'est-à-dire une canalisation pour la récolte des eaux usées et une autre canalisation pour la récolte des eaux de ruissellement. Les eaux usées sont celles en provenance des toilettes, cuisines, salle de bains, buanderies et/ou tout autre évier ou lavabo. Elles sont envoyées vers le réseau collecteur public via le raccordement particulier spécifique en attente et repéré en bord de voirie.

Le raccordement à l'égout public, sans traitement des eaux usées, est obligatoire.

Il faut prévoir par habitation la construction d'une chambre de visite de section intérieure de 1m X 1m ou de 1m de diamètre, ceci afin de permettre la désobstruction éventuelle de la partie de branchement sous voirie. Cette cheminée sera implantée sur la parcelle à la limite du domaine public. Le niveau du radier du siphon disconnecteur sera placé au niveau de l'extrados de la canalisation de l'égout. Celui-ci sera placé le plus près possible du mur de façade à rue et jamais dans la cheminée implantée à la limite du domaine public.

3.7.3 Installations extérieures

En dépôt aérien, l'installation de tanks à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes, groupes de conditionnement d'air ou tout autre dispositif inesthétique, bruyant ou dégradant l'environnement est strictement interdite. Néanmoins, l'installation de groupes extérieurs de pompes à chaleur peut être tolérée si elles ne sont pas visibles à partir du domaine public.

Article 4 : Prescriptions relatives aux zones résidentielles

4.1 Espaces verts privés

Toutes les plantations de haies, arbres et arbustes devront être choisies dans les listes annexées à l'Arrêté du GW du 20/12/07 (modifié par l'Arrêté du GW du 14/07/2011). Ces plantations seront d'essences indigènes de différentes variétés privilégiant à valeur de 2/3 les variétés mellifères.

Les massifs et les alignements de résineux de moyen à haut développement et/ou sous forme de haies sont proscrits.

4.1.1 Zones de recul

De manière générale, chaque projet devra viser la qualité de l'espace-rue. Plusieurs éléments participent et améliorent cette qualité :

- la végétation ;
- la plantation d'arbres à hautes tiges ;
- le choix des matériaux ;

Les zones de recul déterminées à partir de l'alignement et définies aux plans de lotissement doivent être respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain.

En conséquence, les déblais et/ou remblais ne seront tolérés que pour ceux nécessités par les accès (piétonniers ou carrossables).

Un maximum de 60% de sa surface peut être composé d'un revêtement durci et perméable et un minimum de 40% de sa surface doit être aménagé en espace vert planté.

Cet espace vert sera aménagé par des arbustes ou plantes de différentes hauteurs et de différentes espèces, au choix de l'habitant afin de créer de la diversité.

A front du domaine public, la plantation d'une haie d'essence régionale est **obligatoire**. Toute absence de clôture est proscrite (voir 3.4).

En cas d'infraction, le contrevenant assurera dans sa totalité les frais afférents à la remise en conformité des lieux.

Toute construction proprement dite ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit y sont interdits.

Ces aménagements y compris les haies à front du domaine public seront figurés au plan d'implantation joint à chaque dossier de demande de permis d'urbanisme.

4.1.2 Zones de cours et jardins

La zone de jardins est exclusivement destinée à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers. Elle pourra comprendre des pelouses, massifs floraux, arbres et arbustes décoratifs taillés ou non, ainsi qu'un potager.

Sur chaque parcelle, l'acquéreur plantera **au moins deux arbres fruitiers** (à faire figurer au plan d'aménagement des abords) à tronc unique ou en cépée d'une espèce indigène (voir 4.1). Cette plantation devra s'effectuer dans les deux ans de l'achèvement de la construction.

Des terrasses et dispositifs d'accès réduits au strict minimum nécessaire et réalisés en matériaux perméables ou semi-perméables (tels que gravillon, dalles alvéolées, plancher de bois ou carrelage à joints ouverts afin de maximiser la pénétration des eaux pluviales dans le terrain naturel) sont autorisés. Ces terrasses auront une profondeur maximale de 4 m par rapport à la façade arrière du volume principal. Aucune modification du relief du sol, aucun mur de soutènement ne sera autorisé en dehors de cette zone de terrasse. Le sol de la zone de cours et jardins devra conserver son relief naturel.

Les abris de jardin et autres cabanons (serres, ruches, ...) seront limités à deux unités et à une surface cumulée maximale de 20 m².

Chaque parcelle doit comporter une zone de compostage sur sol meuble, plan et bien drainé. Cette zone sera située à 1m des limites parcellaires et occupera une superficie minimale de 1m² par surface de 500 m² de jardin.

N.B. : Aucun arbre isolé à haute tige existant sur le bien en cause et signalé comme devant être maintenu, ne pourra être abattu sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège communal et après avis du fonctionnaire délégué de l'administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire.

L'aménagement des jardins et zones de recul qui nécessiterait des travaux plus importants tels que soutènements, remblais, petits étangs, ... fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme qui renseignera notamment les indications relatives au niveau du terrain naturel et des profils à réaliser pour laquelle l'administration communale se réserve le droit,

d'imposer toute condition supplémentaire qui s'avérerait nécessaire en vue de garantir le bon aménagement des lieux.

4.2 Zone de constructions jumelées (lots 1-2, 12-13 et 16-17)

Dans un souci de cohérence architecturale et urbanistique, les volumes principaux jumelés, présenteront la même typologie, à savoir: **au minimum même alignement, même sens de faîtiage et même gabarit.**

Les constructeurs sont donc invités à se coordonner. A défaut, le premier permis délivré fixera la norme auquel le second devra se conformer.

Pour un lot donné, en aucun cas, l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction du lot contigu. Un intérêt particulier sera apporté à la profondeur de fondation du mur mitoyen à coordonner entre les deux propriétaires avant dépôt de la demande de permis (signature des deux parties sur la solution retenue). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.

4.2.1 Volume principal

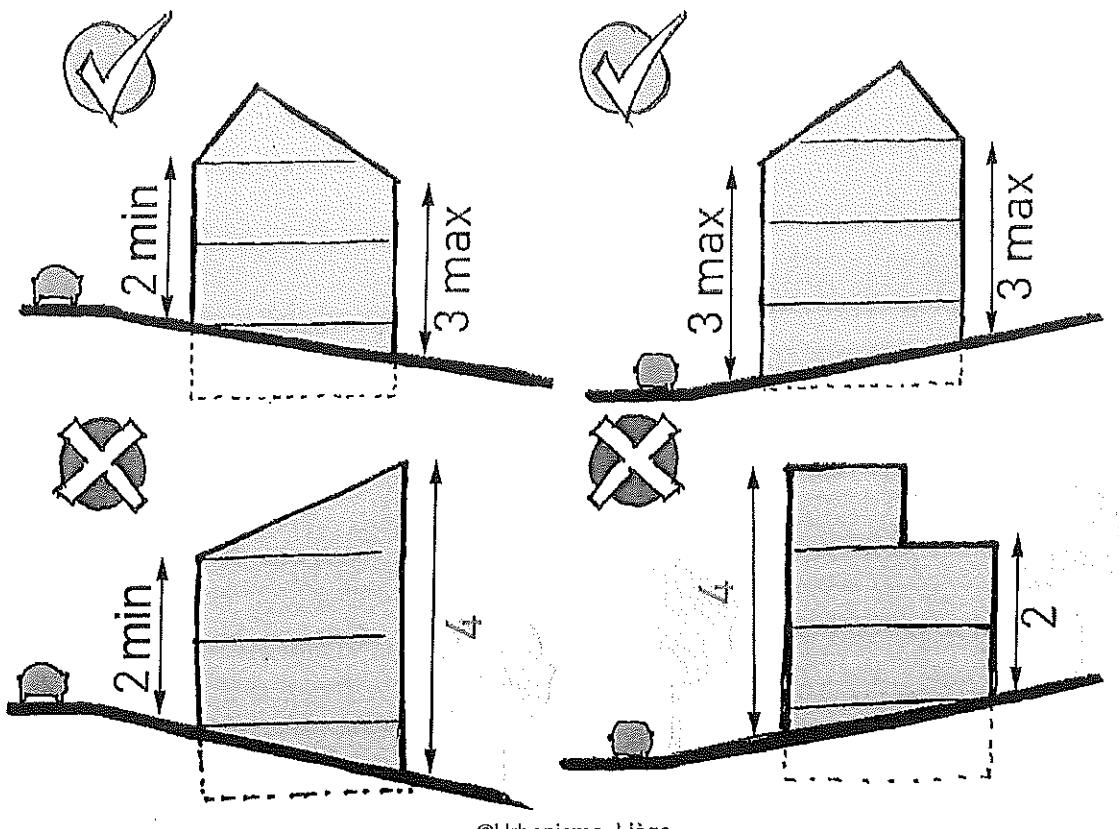
4.2.1.1 Surface au sol

La superficie au sol est de minimum 70 m² et doit au maximum correspondre à la zone de construction reprise au plan de lotissement.

4.2.1.2 Hauteur maximale sous corniche

Le volume principal doit être distribué **entre minimum deux et maximum trois niveaux francs** à l'intersection entre la façade avant et la zone de recul (sauf exception ponctuelle motivée par des particularités liées au relief ou à l'ensoleillement) en veillant à modifier au minimum le relief du sol.

A l'arrière, côté jardin, la construction pourra être distribuée au maximum sur **trois niveaux francs**.



©Urbanisme_Liège

4.2.2 Volumes secondaires

Tout regroupement de volumes doit être considéré comme une opération d'ensemble avec des objectifs cohérents.

La lisibilité entre le volume principal et le secondaire doit être claire.

4.2.2.1 Surface au sol

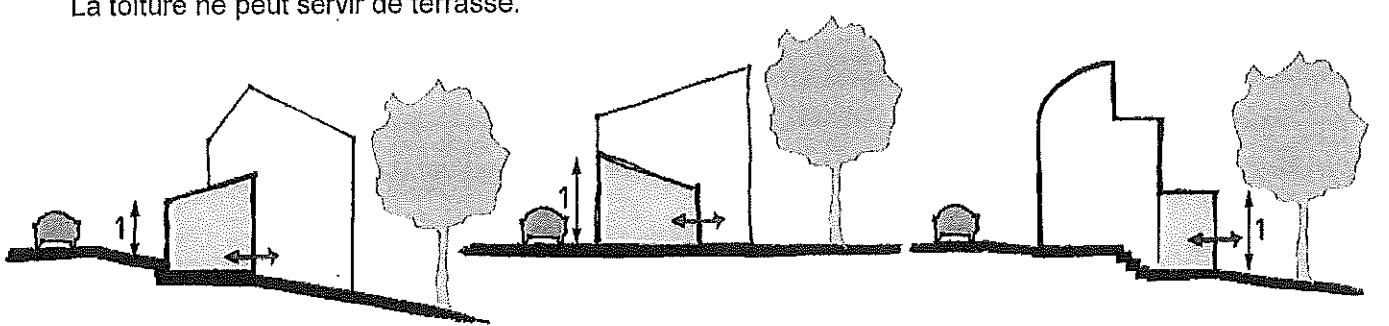
L'emprise au sol d'un volume secondaire ne peut excéder 25 m².

4.2.2.2 Hauteur maximale sous corniche

Si le volume secondaire est positionné latéralement ou à l'avant du volume principal, la hauteur sous corniche doit être limitée à un niveau franc par rapport à la voirie et doit être en relation directe avec l'espace extérieur.

Si le volume secondaire est positionné à l'arrière du volume principal, la hauteur sous corniche doit être limitée à un niveau franc à l'intersection entre le volume secondaire et le terrain naturel et doit être en relation directe avec le jardin.

La toiture ne peut servir de terrasse.



©Urbanisme_Liège

4.3 Zone de constructions isolées (lots 3 à 11, 14, 15 et 18 à 24)

4.3.1 Volume principal

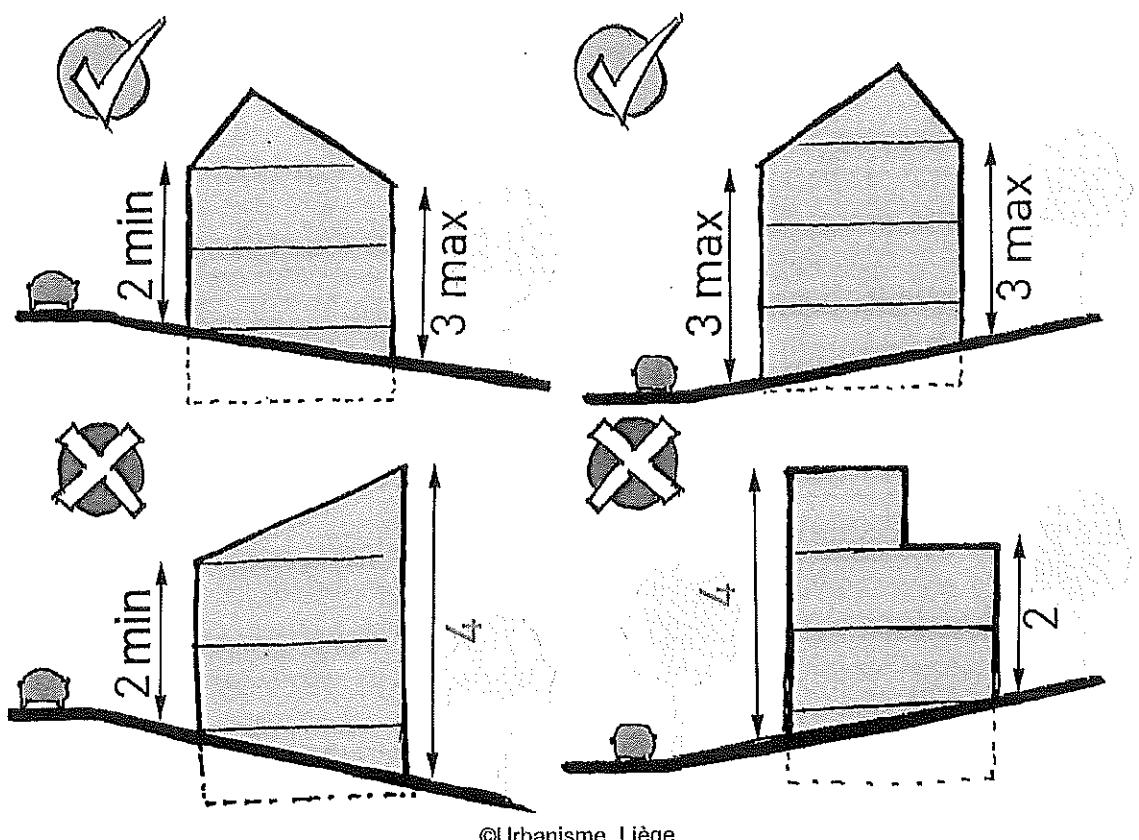
4.3.1.1 Surface au sol

La superficie au sol est de minimum 70 m² et doit au maximum correspondre à la zone de construction reprise au plan de lotissement.

4.3.1.2 Hauteur maximale sous corniche

Le volume principal doit être distribué entre minimum deux et maximum trois niveaux francs à l'intersection entre la façade avant et la zone de recul (sauf exception ponctuelle motivée par des particularités liées au relief ou à l'ensoleillement) en veillant à modifier au minimum le relief du sol.

A l'arrière, côté jardin, la construction pourra être distribuée au maximum sur trois niveaux francs.



4.3.2 Volumes secondaires (en ce compris les car port entre les lots 8-9 et 10-11)

Tout regroupement de volumes doit être considéré comme une opération d'ensemble avec des objectifs cohérents.

La lisibilité entre le volume principal et le secondaire doit être claire.

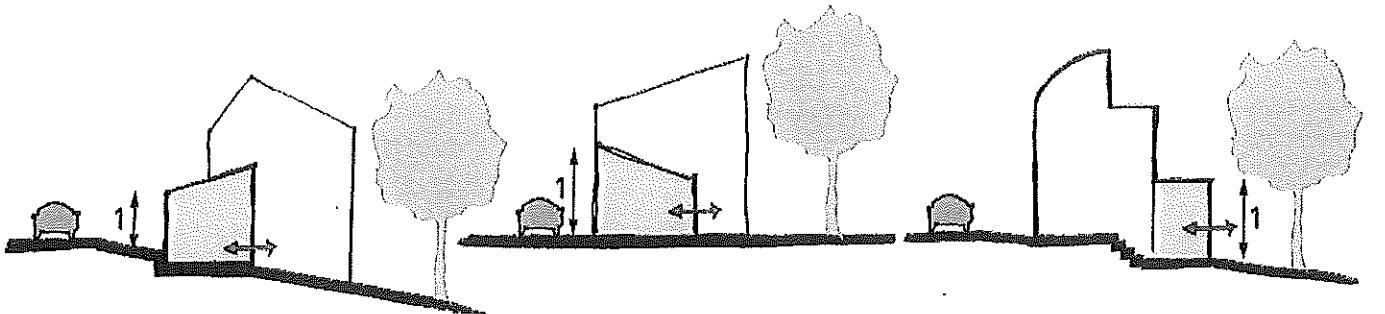
4.3.2.1 Surface au sol

L'emprise au sol d'un volume secondaire ne peut excéder 25 m².

4.3.2.2 Hauteur maximale sous corniche

Si le volume secondaire est positionné latéralement ou à l'avant du volume principal, la hauteur sous corniche doit être limitée à un niveau franc par rapport à la voirie et doit être en relation directe avec l'espace extérieur.

Si le volume secondaire est positionné à l'arrière du volume principal, la hauteur sous corniche doit être limitée à un niveau franc à l'intersection entre le volume secondaire et le terrain naturel et doit être en relation directe avec le jardin.



©Urbanisme_Liège

Article 5 : Prescriptions particulières pour le lot 15

L'alignement d'arbres existant fait partie de la composante paysagère et environnementale du terrain c'est pourquoi il est préservé, protégé et inclus dans un espace vert public. La constructibilité du lot 15 est assurée aux futurs acquéreurs sous condition d'accepter d'éventuelles contraintes (pour exemple : branches surplombant la parcelle, ombre portée, chute de feuilles, ...) dues au voisinage de cet alignement d'arbres, de renoncer à toutes invocations de troubles excessifs de voisinage à l'exception de problèmes majeurs de sécurité et de prendre toutes les mesures de protection nécessaires lors des différentes phases de construction et d'aménagement de la parcelle.

Article 6 : Permis d'urbanisme, plan de construction, cautionnement

Le développeur ainsi que la Ville de Liège souhaite garantir au mieux la bonne exécution des points repris ci-dessus. Pour cela, un suivi est proposé à trois moments du processus :

En amont de l'achat :

Rencontre entre le développeur et les futurs acquéreurs afin de définir ensemble les objectifs communs. Une lecture des prescriptions est recommandée.

En amont du dépôt de la demande de permis d'urbanisme,

Une consultation entre un représentant du Département de l'Urbanisme et chaque demandeur pour avis préalable est souhaitée afin de garantir au mieux l'octroi du permis.

Pendant la durée des travaux,

Un suivi de chantier sera exécuté par un représentant du Département de l'Urbanisme afin de garantir la bonne exécution des travaux conformément au permis d'urbanisme.

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

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

Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude l'aménagement complet de la parcelle, les accès, les haies et plantations à réaliser et existants et reprendre de manière détaillée (voir point 3.2) les modifications du relief du sol.

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

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

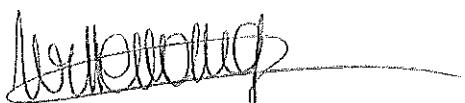
Lors du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, chaque propriétaire d'un lot sera tenu soit de déposer auprès de la caisse communale soit de fournir une garantie financière d'un montant de 500 euros destinée à couvrir la réalisation des abords situés dans la zone de recul (chemins d'accès au garage et à la porte d'entrée) et la plantation de la haie. Lorsque ces aménagements seront terminés, le Service de l'Inspection des Bâtisses de la Ville de Liège sera contacté et après vérification sur place, le cautionnement pourra être libéré ou la somme remboursée.

En plus du dépôt ou cautionnement repris ci-dessus, un second de 500 euros devra être réalisé par les propriétaires de ces parcelles afin de couvrir en tout ou en partie les éventuels dégâts occasionnés à la voirie. Un constat sera réalisé sur place, avant et après le chantier, par le Département des Services urbains et en cas d'accord, le cautionnement pourra être libéré ou la somme remboursée.

Remarque : Les propriétaires de ces parcelles, pourront effectuer un seul dépôt ou cautionnement de 1000 euros. Dans ce cas, le remboursement de la somme ou de la levée du cautionnement ne pourra s'opérer qu'après réalisation des deux vérifications sur place, dont question ci-dessus.

Février 2013

Annexes : listes plantations annexées aux AGW du 20/12/07 et du 14/07/2011



**Liste des espèces d'arbres et arbustes à planter en cépée ou individuellement
(liste limitative d'espèces indigène et locale).**

Pommiers	Poiriers	Pruniers	Cerisiers
Belle fleur de Brabant (= Petit bon)	Beau Présent	Altesse double (= Quetsche d'Italie, = Masten = Altesse double de Liège)	Cerises douces Abbesse de Mouland
Belle fleur de France (= Double, = Franc bon pommier)	Beurré Chalceau (= Jefkenspeer)	Altesse simple (prune de Namur)	Bigarreau blanc
Belle fleur large mouche (= Rambour d'hiver, = Balleau, = Lanscailler, = Dubbele Belle-fleur, = Rabaël, = Verdia)	Calebasse Bosc	Belle de Thuin (RGF*)	Bigarreau blanc et rose (= Bigarreau Esperen)
Court pendu	Clapps Favorite	Bleue de Belgique	Bigarreau burlat
Cwastresse double (= Calville des vergers, = Triomphe du Luxembourg) (RGF*)	Double Philippe (= Doyenné Boussoch)	Early Rivers Prolific (= Precoce Favorite)	Bigarreau Napoléon
Cwastresse simple (= Calville des prairies, = Pomme de côtes simples)	Joséphine de Malines	Mirabelle de Nancy	Bigarreau noir
Grenadier (RGF*)	Légiton (= Charneux)	Monsieur hâtif	Coeur de pigeon
Gris Braibant (RGF*)	Notre Dame	Prune de Prince (RGF*)	Hedelfinger
Gueule de mouton (= Keuleman)	Saint Mathieu	Reine Claude d'Althann (= Conducta)	Reine Hortense
Joseph Musch (RGF*)	Saint Rémy	Reine Claude d'Oullins	Schneider späte Knorpelkirsche
Pommier (= Belle fleur simple)		Reine Claude verte (= Dorée, = Croftée)	
Président Roulin (RGF*)		Sainte Catherine (RGF*)	Cerises acides
Président Van Dievoet		Wignon (RGF*)	Griottes de Visé (= de Tihange, = de Schaarbeek)
Radoux (RGF*)			Montmorency
Reinette Baumann			Courte Queue (de Bruges)
Reinette Clochard			
Reinette de Blenheim (RGF*)			
Reinette de Chênée			

Reinette de France			
Reinette de France Rouge			
(= Reinette de France Prof. Lecrenier)			
Reinette de Walripont			
Reinette Descardre			
Reinette dorée (= de Boediker)			
Reinette grise			
Reinette Hernaut (RGF*)			
Reinette rouge étoilée			
Sabot d'Ejsden (= Posson)			
Sang de Boeuf			
Transparente blanche (pomme d'août)			

Liste des espèces ligneuses indigènes et locales imposé pour la plantation des arbres isolés ou en groupe :

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verrueux	<i>Betula pendula</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Eyvonymus europaeus</i>
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>
Groseiller à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>

Groseiller noir	<i>Ribes nigrum</i>
Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Myrobalan	<i>Prunus cerasifera</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>
Peuplier grisard	<i>Populus canescens</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Poirier	<i>Pyrus communis</i>
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Ronce	<i>Rubus caesius</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule pourpre	<i>Salix purpurea subsp. <i>lambertiana</i></i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau à grappes	<i>Sambucus racemosa</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>