

ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL.

=====



DESCRIPTION GENERALE DU BIEN A LOTIR.

=====

1.-Situation du bien:

- 
- Rue des Peupliers, 4250 GEER (LIGNEY).
  - Section A, n° 239d partie et 49b.
  - Zone d'habitat à caractère rural.

2.-Mandataire:

- 
- Dochen Jean-Paul, géomètre expert immobilier.
  - Rue J.P. Dochen, 8. 4280 HANNUT.

3.-Auteur du projet:

- 
- Dochen Jean-Paul, géomètre expert immobilier.
  - Rue J.P. Dochen, 8. 4280 HANNUT.

4.-Description du bien.

- 
- Prairie clôturée et les niveaux sont +/- comme la voirie (V.plan)

5.-Description de la voirie d'accès.

- 
- Voirie communale.
  - Revêtement hydrocarbonné.
  - Voirie de 5.00 mètres. Deux filets d'eau de 0.5 mètre. Accotement de 2.00 coté des lots 4-5-6 et de 5.5 coté des lots 1-2-3.
  - équipement: voir plan.
  - Coté des lots 1-2-3 fossé de 2.5 mètres de large.
  - Toutes les parcelles sont clôturées par des clôtures électriques.

A.M  
R  
[Handwritten signatures and initials]

INTRODUCTION

REGLEMENTATIONS DIVERSES :

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

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

1. DESTINATION

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

Un seul logement sera autorisé par lot.

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

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

*M. J. B.*

## 2. MORCELLEMENT

1° Modalités de division (à déterminer en fonction des cas)

a) en un nombre défini de lots

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

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

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

Les cotes et contenances des lots sont au moins égales à celles renseignées au plan. Tout lot, dont au moins une des dimensions est inférieure à ces minima, ne pourra être vendu ou exposé en vente, sauf obtention d'un permis de lotir modificatif préalable écrit et exprès.

b) en une zone continue :

A diviser successivement au fur et à mesure des ventes d'une partie de la parcelle à lotir. Un nombre maximum de lots sera imposé. Une zone continue de construction sera définie au plan avec un maximum de profondeur. Des espaces libres latéraux seront fixés (voir plus bas).

Les largeurs des parcelles seront variables avec toutefois un minimum de 20 mètres pour les constructions isolées. Les divisions seront toujours réalisées perpendiculairement à la voirie. Dès lors, tout acquéreur aura la faculté d'acheter une parcelle de plus grande largeur que ce minimum de 20 mètres, à condition que du premier au dernier lot, les lots atteignent au moins ce minimum.

Les parcelles qui ne rencontrent pas cette condition perdent automatiquement leur qualité de terrain à bâtir, sans toutefois pouvoir être exclues du périmètre du lotissement. Leur seule destination sera celle de zone de cour et jardin.

## 2° Composition de chaque lot

Quelle que soit la modalité de division choisie, chaque lot comprendra :

### a) une zone de construction :

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone. Le front de bâtisse n'est pas obligatoire. Le volume principal de la construction sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie ~~ou aux courbes de niveaux.~~

### X Densité d'occupation :

La surface d'occupation de la parcelle par les constructions ne pourra excéder 15 % de la contenance de la parcelle comprise dans le périmètre du lotissement, ni 200 m<sup>2</sup> au sol.

### b) éventuellement, une zone de recul :

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

Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès.

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

M.L. R. S. V. M.

## c) zone de cour et jardin - Annexe :

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement. A 3 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol :

- L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau et pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25 m<sup>2</sup>.
- Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50m.
- Par parcelle, une seule petite construction à usage d'abri de jardin de serre, remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10m de la zone de construction, d'une superficie au sol maximum de 10 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximum de 2,5m à la corniche et de 3,5m au faite et réalisée, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m<sup>2</sup>).
- Une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 50 m<sup>2</sup>.

## d) espaces libres latéraux :

Les volumes principaux comprenant au moins deux niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture, seront implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 4,00 mètres des limites latérales des lots.

Les volumes secondaires ne comprenant qu'un seul niveau sous toiture pourront être implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 2,00 mètres des limites latérales des lots.

Toutefois, dans l'esprit du règlement général sur les bâtisses en site rural et dans le souci d'une conception d'ensemble harmonieuse du lotissement à l'image du bâti traditionnel, les volumes principaux ou secondaires pourront être implantés, soit à la limite de la propriété latérale, à la condition d'obtenir l'accord écrit et express du propriétaire voisin concerné, soit en mitoyenneté à la condition que la demande de permis de bâtir porte sur l'ensemble des constructions à ériger sur les deux lots contigus. En aucun cas, ces implantations ne pourront apparaître comme une occupation abusive de ces espaces. L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vue droite et oblique (Art. 478). Toutes les façades seront toujours traitées dans le même caractère architectural, mais aucun mur ne pourra être admis en tant que mur mitoyen d'attente.

### 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 la trame parcellaire. Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel. On peut tolérer jusqu'à 50 cm au-dessus du niveau moyen des terres à l'endroit de la construction. Dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la voirie, l'implantation du rez-de-chaussée peut être admise jusqu'à un niveau supérieur à 20 cm par rapport au point le plus haut de la voirie au droit de la parcelle.

L'alignement des façades ne sera pas obligatoire.

#### 2) Volumétrie

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants de droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faitage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

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

A, B

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au ~~niveau~~ minimum à deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture et au maximum à deux niveaux francs.

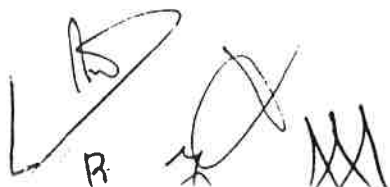
Le volume secondaire peut également ~~jouster~~ ou s'articuler à un volume principal situé sur une autre parcelle lorsque ce dernier est implanté sur une limite parcellaire commune.

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

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

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

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



### 3. 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. Elles seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. L'inclinaison sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordements. Un maximum de débordements de 10 cm sur le pignon et 30 cm sur les façades seront tolérés à condition que les rives et autres zingueries restent discrets. Le faitage du volume principal de la construction sera soit parallèle, soit perpendiculaire à l'axe de la voirie ou des courbes de niveaux.

Les locaux situés aux étages 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.

Des lucarnes peuvent être exceptionnellement tolérées pour autant que leurs dimensions soient réduites et qu'elles se situent dans la partie basse du versant. Les lucarnes du type rampante auront une hauteur maximale de 80 cm et une largeur maximale de 2,00 mètres. Les lucarnes du type à batière, passante, à croupe auront une largeur maximale de 1,00 mètre et une hauteur maximale de 1,00 mètre (seuil d'appui jusqu'au pied de sa toiture).

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

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

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

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

4. Matériaux (préciser les matériaux et leur(s) teinte(s), compte tenu de la situation des lieux).

a) parements des élévations :

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

Ceux-ci seront réalisés :

- soit à l'aide de pierres naturelles provenant de carrières locales : Petit granit ... ou grès pâles de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional;
- soit une maçonnerie de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales ou de pierre du pays.
- \* Les briques de terre cuite seront rustiques, rugueuses, non brillantes, disposées par assises horizontales, avec un jointoiment affleurant de teinte non accusée.
- \* Le choix du bloc de béton en tant que parement de maçonneries extérieures nécessite qu'un soin particulier soit apporté à la réalisation de ce parement tant au niveau de la qualité du jointoiment (teinte appropriée) qu'au niveau de la texture générale de la maçonnerie par le respect du module utilisé.

Ce bloc de béton doit être spécifiquement conçu pour une utilisation en parement extérieur.

Le format de l'élément constitutif des maçonneries ne devrait pas dépasser 19 cm en paneressse et 9 cm en hauteur. Un format plus grand (39 x 19) ne peut être utilisé qu'à la condition d'être associé par bandeau alterné au format 19 x 9. Un échantillon du matériau d'élévation sera obligatoirement joint à la demande en permis de bâtir.

- \* (Eventuellement, les crépis seront en ton neutre à choisir dans la gamme de blanc ivoire, gris clair, gris foncé ou gris beige. Ces peintures seront réalisées, au plus tard, dans les six mois de la mise sous toit de l'habitation).

L  
B  
S  
D  
M

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

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

Les planches de boies en parement sont autorisées aux conditions suivantes :

- être intégrées à la composition globale du volume;
- rester un élément accessoire de cette composition;
- être de teinte sombre. Les teintes claires et/ou brillantes ne sont pas autorisées.

#### b) menuiserie

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres (les châssis d'aspect métalliques sont proscrits).

#### c) le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé;
- soit une tuile de teinte gris foncé (ou brun foncé), non brillante;
- 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. Ceux-ci seront exclusivement situés (à l'arrière) compte tenu de l'exposition (au Sud).

#### 5. 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 de la relation espace privé - espace public).

.../...

11 R 4 / M

## 6. Garages

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

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

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

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

## 7. Modification du relief du sol

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant, pour conséquence, de positionner la construction sur une "butte".

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

.../...

1.L. ~~A~~  
B ~~C~~ ~~D~~ ~~E~~

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

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

#### 8. Plantations et clôtures

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

En zone d'habitat à caractère rural, la clôture sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou plusieurs essences régionales compatible avec l'environnement. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cf. annexe à la circulaire du 24.04.1985). La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation ou du bâtiment.

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

.../...

1. A  
R 4 X 1111

L'usage d'une succession de cônifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies. Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale. Les haies typiquement régionales existantes seront maintenues et entretenues. Les haies et arbres à haute tige existants ne peut être supprimés sans le permis préalable écrit et exprès visé par l'article 41 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. En ce qui concerne les arbres et haies existants à maintenir indiqués au plan de lotissement, ce permis ne pourra être obtenu que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence.

Dans chaque parcelle, il est souhaitable de planter, par 1.000 m<sup>2</sup>, au moins 10 arbres dont 6 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction. Cette recommandation s'applique en dehors des zones de parcs résidentiels et des parcelles déjà arborées auquel cas le maintien des espèces est obligatoire pour ce qui ne concerne pas la zone de bâtisse.

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

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

#### 9. Système d'épuration et d'évacuation des eaux

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

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

1-  
A  
Z  
M

- § 1. Existence d'un égout public aboutissant dans une station d'épuration.  
Raccordement obligatoire et sans traitement des eaux usées.
- § 2. En l'absence d'égout public, un dispositif d'assainissement individuel sera prévu.

Celui-ci s'effectuera de la façon suivante :

a) POUR LES EAUX PLUVIALES :

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

b) POUR LES EAUX VANNES (WC & URINOIRS) :

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

c) POUR LES EAUX MENAGERES (CUISINES, BAIN, BUANDERIE, ...) :

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

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

REMARQUE : La fosse septique "toutes eaux", le bac dégraisseur, le filtre bactérien aérobie ou anaérobie pourront être remplacés par une station d'épuration travaillant par boues activées à faible charge pour autant que le rejet soit conforme en tout temps à l'A.R. du 03.08.76 et ses modifications du 12.07.85. Le dimensionnement sera établi en fonction du nombre d'habitants (200 L/habitant) avec un minimum de 3.000 L de volume traitant.

L'évacuation des eaux épurées sera réalisée :

- a) soit par un système d'épandage dans le sol à faible profondeur (drains de dispersion, filtre à sable, plateau absorbant, ...). Le choix du système se fera en tenant compte des capacités du sol à absorber les eaux et à les épurer (filtration - colmatage - oxydation - activités bactériologique et chimique). La carte pédologique donnera des précisions utiles à ce sujet.
- b) soit dans un cours d'eau. Ce type de rejet sera soumis à l'autorisation du Service des Eaux de Surface - Division de l'Eau. Ministère de la Région Wallonne, avenue Albert Ier, 187 à 5000 NAMUR. La qualité des eaux usées déversées dans les eaux de surface est fixée par l'Arrêté royal du 03.08.76 modifié par l'Arrêté royal du 12.07.85 (voir Moniteur belge du 10.01.87).
- c) si, et seulement si, le demandeur apporte la preuve qu'il n'y a aucune autre solution possible, le rejet dans un puits perdu pourrait être sollicité auprès du Service des Préventions de Pollutions avant la délivrance du permis de lotir.

Le puits perdu étant un établissement classé (classe 2) comme dangereux, insalubre ou incommode selon le Règlement Général pour la Protection du Travail, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Administration Communale des lieux de l'exploitation, qui transmet le dossier, pour avis, au fonctionnaire technique du Service Prévention des Pollutions de la Région Wallonne. Ce dernier sollicite alors l'avis du Service des Eaux Souterraines de la Division de l'Eau en ce qui concerne les risques de pollution des nappes par l'exploitation du (ou des) puits perdu(s) en question.

Pour tout autre système d'évacuation, il est recommandé de présenter le projet pour avis au Service de Prévention des Pollutions de la Région Wallonne.

1 0 4 (X) M

§ 3. Existence d'un égout public, mais sans station d'épuration

Le traitement des eaux se fera comme prévu au § 2, les eaux épurées et les eaux de pluies pourront être évacuées dans l'égout.

§ 4. Dans le cas où le terrain est situé près d'un cours d'eau, les autorités compétentes suivant seront consultées :

- \* pour les cours d'eau navigables : Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports - Service de la Meuse Liégeoise, boulevard Frère Orban, 7 à 4000 LIEGE - FAX : 041/22.30.27 - TEL. : 041/23.58.85.
- \* pour les cours d'eau non navigables :
  - de 1ère catégorie : Ministère de la Région Wallonne Division de l'Eau - boulevard Frère Orban 25 bte 11 à 4000 LIEGE - TEL. : 041/54.23.23. - FAX : 041/54.20.27.
  - de 2ème et 3ème catégories : le Service Technique Provincial - rue Darchis, 33 à 4000 LIEGE - TEL. : 041/23.38.04. - FAX : 041/23.48.99.

4. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

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

- réalisation d'une nouvelle voirie;
- cession gratuite d'une bande de terrain et/ou d'une nouvelle voirie à incorporer dans la voirie communale;
- distribution d'électricité;
- distribution d'eau;
- protection contre l'incendie;
- égouttage;
- trottoirs;
- ...

1 B 4 A M

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

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

#### 5. DISPOSITIONS IMPORTANTES

##### 1° Lignes électriques à haute tension

Faire référence à l'avis de la Société de Distribution d'Electricité.

##### 2° Cabines électriques

Cette installation sera implantée sur le site de façon aussi harmonieuse que possible, en accord avec la Direction Provinciale de l'Urbanisme. Les matériaux utilisés respecteront de préférence les présentes prescriptions.

Le lotisseur se conformera à l'avis de la Société de Distribution d'Electricité du ...

##### 3° Entretien des parcelles du lotissement

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

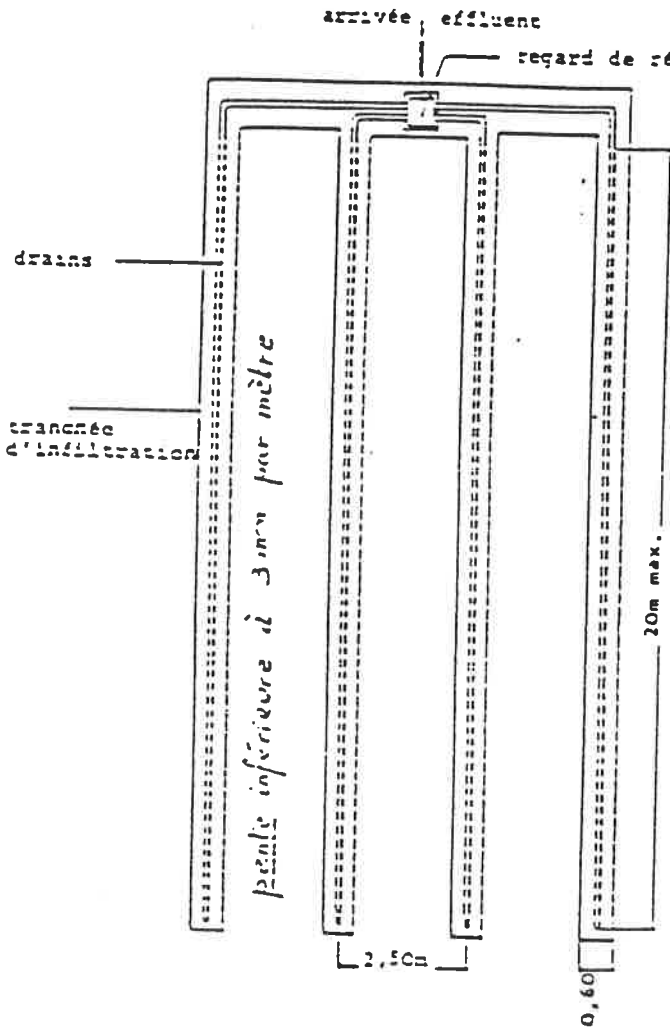
##### 4° Publicité

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

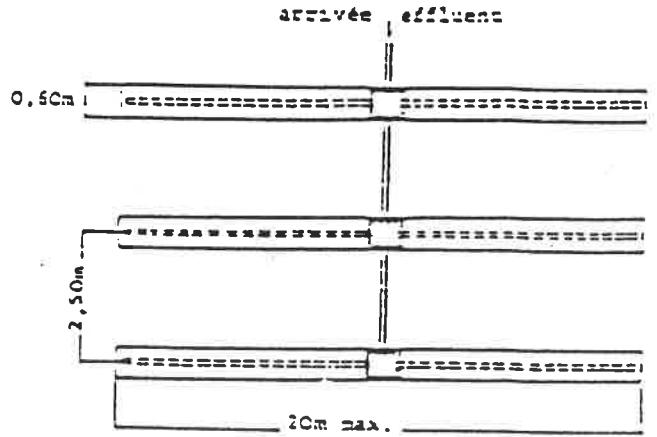
*[Handwritten signatures and initials]*

Figure 7. Eponage souterrain.

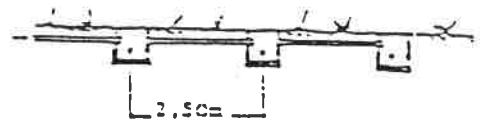
I. Schémas d'arrangement



Plan

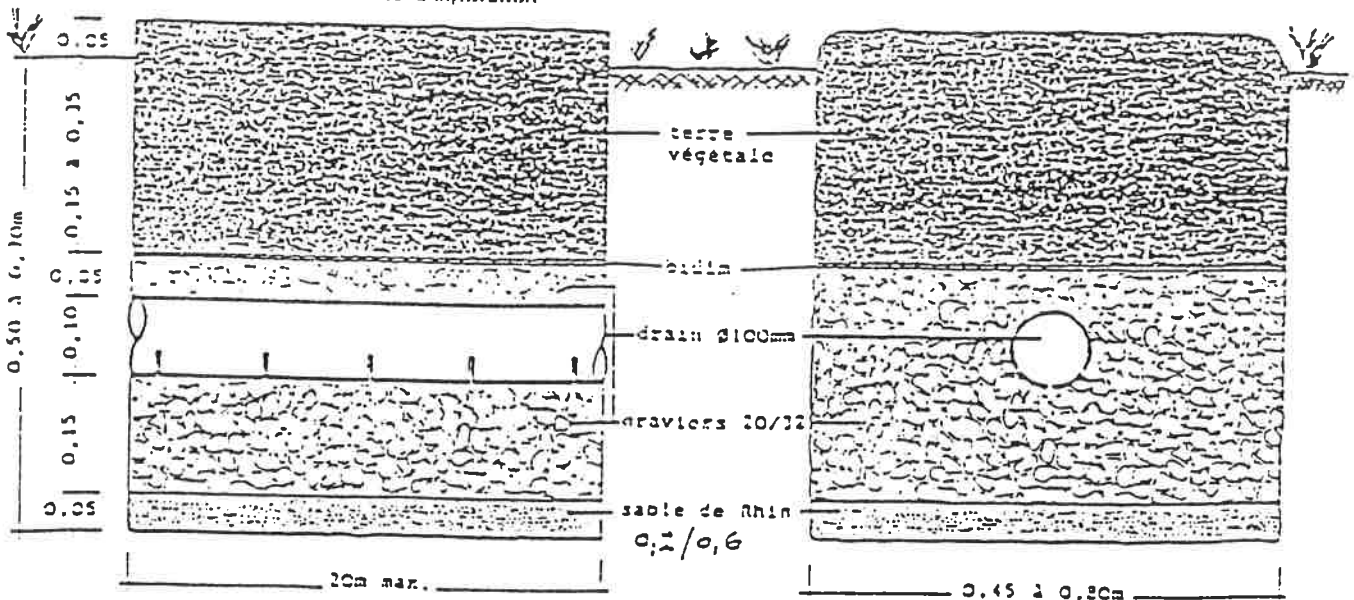


Coupe longitudinale



tranchées parallèles aux courbes de niveau

II. Tranchées d'infiltration

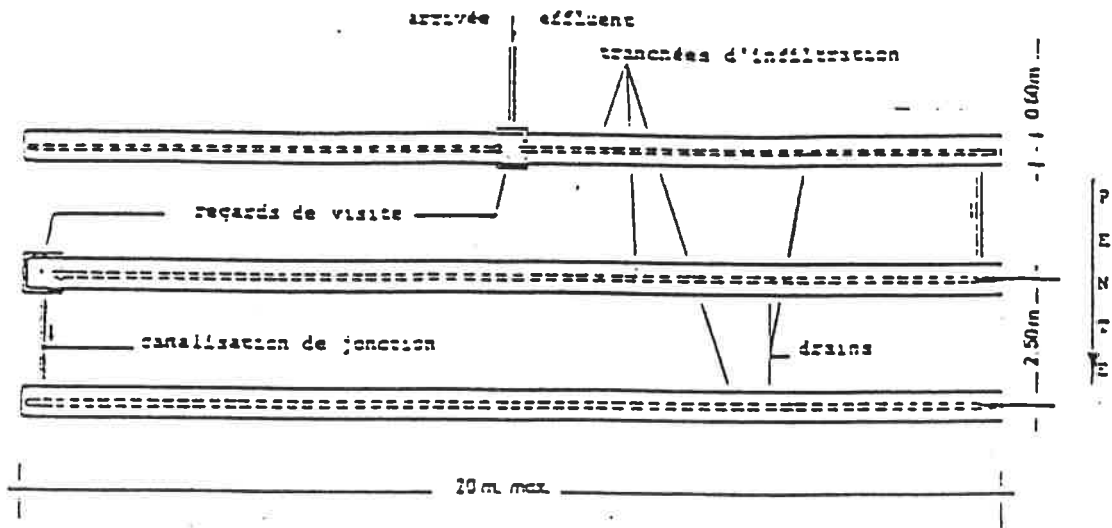


Coupe longitudinale

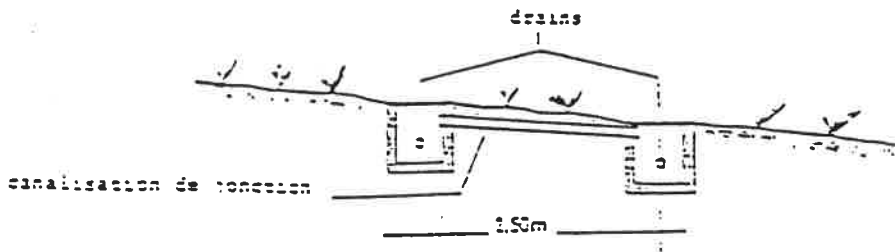
Coupe transversale

Figure 10. Terrains en décliné. Schémas d'arrangement.

Vue en plan



Coupe transversale



Perspective

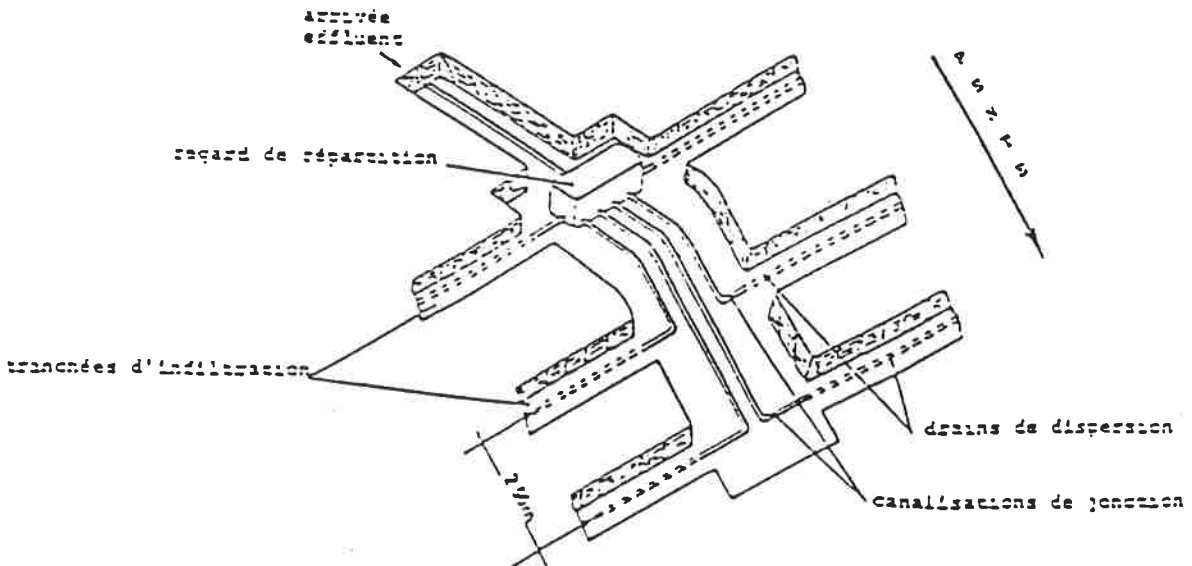
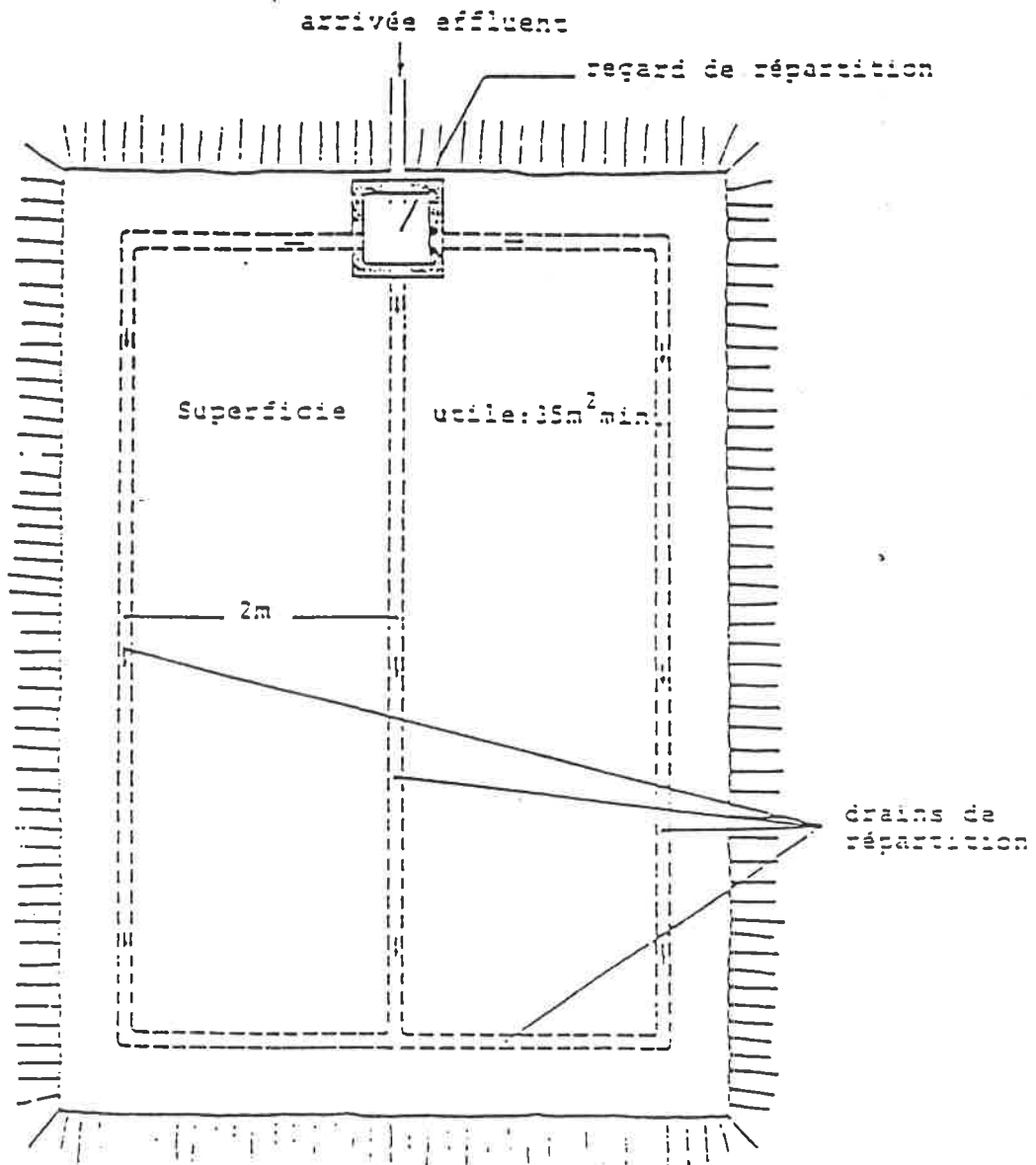
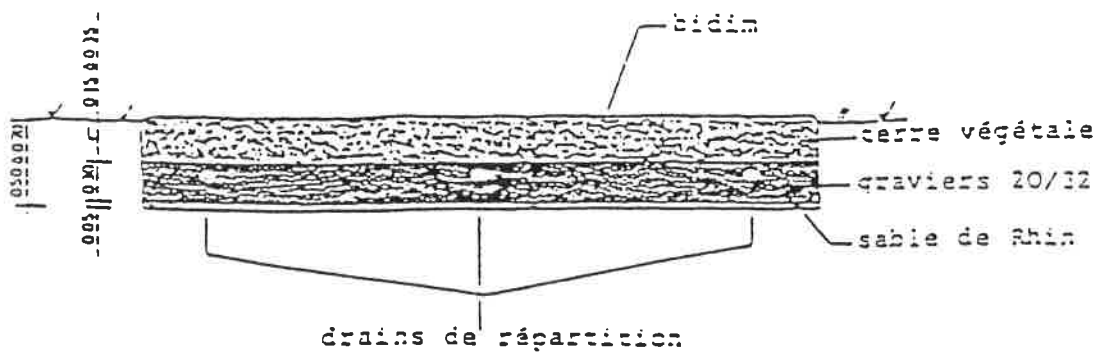


Figure 11. Lit d'infiltration.

Vue en plan



Coupe transversale.



AD ✓

TABLEAU VII.

Dimensionnement de l'épandage pour une habitation comportant 2 chambres (3-4 personnes) et rejetant 500 l/jour.

Valeurs de K (m/h)	500 A 50		50 A 20		20 A 10		10 A 6	
	sols sableux, sols très perméables		sols sablo-limoneux sols perméables		sols limoneux sols peu perméables		sols argileux, marneux sols très peu perméables	
Sol bien drainé (pas de nappe superficielle - niveau à plus d' 1,5m ÷ sol)	15 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 25 m de tranchées	25 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 42 m de tranchées	25 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 42 m de tranchées	40 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 70 m de tranchées	60 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,50 m) → 100 m de tranchées			
Sol moyennement drainé (niveau de la nappe à 1 m - 1,50 ÷ sol)	25 m <sup>2</sup> de lit d'infiltration ou 20 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 35 m de tranchées	45 m <sup>2</sup> de lit d'infiltration ou 30 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 50 m de tranchées	30 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 50 m de tranchées	50 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,60 m) → 85 m de tranchées				
Sol mal drainé (niveau de la nappe à 0,5 - 1 m ÷ sol)	15 m <sup>2</sup> de lit d'infiltration ou tertre d'infiltration couvrant 30 à 35 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> de lit d'infiltration ou tertre d'infiltration couvrant 50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,50 m) → 50 m de tranchées avec drainage du sous-sol	50 m <sup>2</sup> de tranchées (prof.: 0,50 m) → 85 m de tranchées avec drainage du sous-sol	tertre d'infiltration couvrant au moins 120 m <sup>2</sup> et drainage du sous-sol			

H.P. Pour les tranchées - la largeur prise en compte est de 0,60 m.

- la surface d'infiltration prise en compte est celle du fond.

Exemple de calcul de la superficie du terrain nécessaire à la réalisation d'un épandage souterrain : dans un sol moyennement drainé et du nature sablo-limoneux, la longueur totale des tranchées doit être de 50 m. Si l'on réalise 4 tranchées de 12,50 m, la superficie du terrain occupée par la zone d'épandage sera de (4 x 2,5 m) x 12,50 m = 125 m<sup>2</sup>

LISTE DES ARBRES D'ESSENCES INDIGENES

---

- |  |  |
|--|--|
| 1. Acer campestre I  | Erable champêtre - 20 m                          |
| 2. Acer platanoides I  | Erable blanc - 30 m                              |
| 3. Acer pseudoplatanus I   | Erable sycomore - 30 m                           |
| 4. Alnus glutinosa (L) Gaertn                                    | Aulne noir - 20-30 m                             |
| 5. Alnus incana I  | Aulne blanc - 20 m                               |
| 6. Betula pendula Roth<br>ou verruca Ehen<br>ou alba auct        | Bouleau verruqueux ou blanc - 30 m               |
| 7. Betula pubescens I  | Bouleau pubescent - 25 m                         |
| 8. Carpinus betulus I  | Charme 25 m                                      |
| 9. Crataegus oxyacantha I<br>ou monogyna Jacq                    | Aubépine à un style 2-10 m                       |
| 10. Crataegus oxyanthoides I                                     |  |
| 11. Euconymus europaeus I  | Fusain d'Europe - 1,5-6 m                        |
| 12. Hagus sylvatica I  | Hêtre - 40 m                                     |
| 13. Fraxinus excelsior I   | Frêne - 40 m                                     |
| 14. Ilex aquifolium  | Houx 2-10 m                                      |
| 15. Mespilus germanica I   | Néflier - 6 m                                    |
| 16. Populus tremula I  | Peuplier tremble - 20-30 m                       |
| 17. Prunus avium<br>= Cerasus avium I Moensch                    | Merisier 3-20 m                                  |
| 18. Quercus petraea<br>(Mastuschnka) Lieblin<br>ou sessilis Ehrh | Chêne rouvre<br>ou sessile - 35 m                |
| 19. Quercus robur I<br>ou pedunculata Ehrh                       | Chêne pédonculé - 30 m                           |
| 20. Salix alba I   | Saule blanc - 6-20 m                             |
| 21. Salix caerulea I   | Saule marsault - 6-20 m                          |
| 22. Salix cinerea I  | Saule cendré - 6-20 m                            |
| 23. Sambucus racemosa I  | Sureau à grappes - 1-1(6) m                      |
| 24. Sambucus nigra I   | Sureau noir - 1-10 m                             |
| 25. Sorbus aucuparia I   | Sorbier des oiseaux - 2-20 m                     |
| 26. Tilia cordata Mill   | Tilleul des bois - 25 m à petites<br>feuilles    |
| 27. Tilia platyphyllos Scop                                      | Tilleul de Hollande - 25 m à<br>grandes feuilles |
| 28. Ulmus glabra Huds<br>ou scabra Mill<br>ou montana With       | Orme de montagne - 30 m                          |
| 29. Robinia pseudacacia I  | Robinier faux-acacia - 25 m                      |
| 30. Castanea sativa Mill<br>ou vesca                             | Châtaignier - 30 m                               |

## REGION WALLONNE

24 AVRIL 1985. - Circulaire ministérielle relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole

A Messieurs les Gouverneurs de Province

Avec prière de porter à la connaissance des Administrations communales par la voie du mémorandum administratif.

A Messieurs les Directeurs provinciaux de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

La qualité de nos paysages et villages ruraux a été maintes fois mise en évidence par des études et publications diverses. Malheureusement, ces dernières ont aussi souligné les profondes altérations infligées par les transformations importantes des modes de vie, la mécanisation des techniques agricoles et le développement des loisirs. La complète harmonie existant au sein des ensembles ruraux mérite d'être préservée et au besoin d'être revivifiée tant du point de vue architectural que social.

Dans le cadre de ces préoccupations, la clôture doit requérir toute notre attention tant les fantaisies auxquelles elle donne lieu sont propres à dénaturer tout ensemble architectural quelque peu structuré. La haie constituée assurément le mode de clôture traditionnellement le plus répandu et dont il n'est pas inutile de rappeler divers avantages :

- la haie est un élément paysager de base, elle assure la beauté des abords des constructions et installations, des voiries, de leurs accès et de leurs abords, ainsi que leur salubrité;

- outre qu'elle offre la commodité du séjour des personnes, elle assure aussi la protection des propriétés contre l'intrusion, notamment du bétail errant, tout en étant la moins dangereuse pour les usagers de la route;

- la haie protège des effets mécaniques du vent et diminue les effets de l'érosion, mais surtout, elle offre ombrage et protection, et constitue un biotope privilégié pour la faune.

C'est pourquoi, j'ai décidé que dorénavant, les permis de bâtir relatifs à la construction, la transformation ou la rénovation de bâtiments dans les zones d'habitat à caractère rural et dans les zones agricoles, comporteront une clause imposant la clôture à front de voirie par haie.

Par haie, on entend :

1. la haie libre ou montée;
2. la haie vive ou taillée;
3. la haie sèche.

En cas de clôture en retrait par rapport à la voirie ou en cas d'obligation de clore tout ou partie de la parcelle, le bosquet, la haie libre ou la haie frumière pourra être imposée, là où le parcellaire le permet.

Pour ce faire, MM. les fonctionnaires délégués se référeront aux règles énoncées ci-dessus en faisant choix des mesures adaptées à chaque cas qui leur est présenté.

A. En l'absence de prescriptions réglementaires, la clôture agricole sera obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

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

Le choix des essences régionales se fera sur base des données reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.

La haie sera implantée soit en retrait de 50 cm ou de 2 m de hauteur, de la limite séparative entre la propriété privée et la publique, soit dans le prolongement du front de bâtisse construction en se conformant en cela aux usages locaux.

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1 mètre.

Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.

B. Lorsqu'il apparaît que la haie ne constitue pas le mode de clôture propre aux lieux concernés, un autre type susceptible de s'intégrer à l'environnement peut être imposé, tel que mur de maçonnerie ou bois sombres, vernis ou protégés par un enduit, simples ou dépassants (planches sur poteaux non dépassants). A cet égard, on se référera particulièrement au cas où le mur de maçonnerie s'intègre en tant qu'élément structurant et traditionnel de l'espace rural.

C. Lors de la construction de bâtiments agricoles, et considérant l'importance du périmètre parcellaire, l'obligation de clôturer s'applique aux limites longeant les voies publiques ou quasi-publiques, à l'exception de la haie libre ou montée.

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

E. En cas de clôture existante, l'obligation peut être limitée à l'entretien ou à sa rénovation.

Ceci étant, MM. les fonctionnaires délégués pourront ne pas être tenus à l'obligation de clore, lorsqu'il apparaîtra que celle-ci peut être remplacée par des traditions urbaines et architecturales régionales. Tel est, par exemple, le cas de la Gaume et de ses villages.

Parfois, il convient en effet d'éviter de marquer par des clôtures voyantes les limites de la propriété et plus spécialement le jardin en façade.

La circulaire ministérielle de même objet, datée du 6 août 1984, est abrogée et remplacée par la présente.

Meinior Wathelet

ATLAS DE LA FLORE BELGE ET LUXEMBOURGEOISE PAR E. VAN ROMPAEY ET L. DELVOSALLE

Liste des plantes ligneuses

Acer campestre	Coronaster integerrimus	Hypericum androsaenum
- platanoides	Crataegus calycina	Ilex aquifolium
- pseudoplatanus.	laevigata	Juniperus communis
Alnus glutinosa	monogyra	Laburnum anagyroides
- incana.	oxyacanthoides	Ligustrum vulgare
Ameianchier	palmistrachii	Lonicera periclymenum
ovalis.	Cytisus scoparius	xylosteum
Berberis vulgaris	Daphne laureola	Lycium halimifolium
Berula pendula	nuttalliana	Mahonia aquifolium
pubescens	Erica cinerea	Malus acerba
verrucosa	tetralix	sylvestris
Buddleia davidii	Euonymus europaeus	Mespilus germanica
varabilis	latifolius	Parthenocissus div. sp.
Buxus sempervirens	Fagus sylvatica	Populus tremula
Calluna vulgaris	Frangula alnus	Prunus avium
Carpinus betulus	Fraxinus excelsior	gracilis
Castanea sativa	Genista anglica	insitua
Clematis vitalba	germanica	manis
Clethra arborea	pinnata	padus
Cornus mas	sagittalis	spinosa
sanguinea	Hedera helix	Pyrus communis
Corylus avellana	Hibiscus div. sp.	Quercus petraea
Cotinus coggygria	Hippophae rhamnoides	pubescens
		robur

Rhamnus catharticus  
frangula

Ribes alpinum  
grossularia  
nigrum  
rubrum  
uva-crispa

Robina pseudoacacia

Rosa agrestis  
arvensis  
canina  
corymbifera  
dumalis  
egiantaria  
inodora  
micrantha  
pimpinellifolia  
pomifera  
rubiginosa

Rosa squarrosa  
tomentosa  
villosa

Rubus idaeus  
fruticosus

Salix alba  
arenaria  
atrocinerea  
auria  
caprea  
cinerea  
fragilis  
purpurea  
repens  
X ruscus  
triandra  
viminalis

Sambucus ebulus  
nigra  
nigra laciniata  
racemosa

Sarothamnus scoparius

Sorbus aria  
aucuparia  
terminalis

Spiraea salicifolia  
tomentosa

Symphoricarpos tuiariensis

Taxus baccata

Tilia cordata  
piatyphyllos

Ulex europaeus  
galii  
minor

Ulmus campestris  
— eifusa  
— glabra  
— laevis  
— minor  
— montana

Vaccinium myrtillus  
uliginosum  
vitis idaea

Viburnum lantana  
opulus

Vincetoxicum major  
minor

REPertoire ECOLOGIQUE DES ESPECES FORESTIERES DE BELGIQUE  
PAR A. NOIRFALISE ET M. DETHIoux  
(Essences supplémentaires à la liste ci-dessus)

Populus alba  
Populus nigra

Voir aussi pour information sur les espèces indigènes :

Nouvelle flore de la Belgique, du Grand-Duché, du Nord de la  
France et des régions voisines.  
Par le Jardin Botanique National de Belgique.

ÜBERSETZUNG

WALLONISCHE REGION

24. APRIL 1985. — Ministerialrundsreiben bezüglich der Einfriedung von Baugrundstücken  
in ländlichen Wohngebieten und landwirtschaftlichen Gebieten

An die Herren Provinzgouverneure.

Mit der Bitte, die Gemeindeverwaltungen durch Veröffentlichung im Verwaltungsblatt darüber in Kenntnis zu setzen.

An die Herren Provinzpräsidenten der Raumordnung und des Städtebaus.

Die Qualität unserer Landschaften und Dörfer ist häufig durch verschiedene Studien und Veröffentlichungen hervorgehoben worden. Leider haben letztere aber auch auf die begründigen Beeinträchtigungen hingewiesen, die durch die bedeutenden Änderungen in der Lebensweise, die Mechanisierung der landwirtschaftlichen Arbeit und die Entwicklung der Freizeit eingetreten sind. Die vollkommene Harmonie der ländlichen Gefüge ist erhaltenswert und erforderlich falls sowohl aus architektonischer wie auch sozialer Sicht wieder zu beleben.

Im Rahmen dieser Besorgnisse ist vor allem auf die Einfriedungen acht zu geben, da die in dieser Hinsicht auftretenden Phänomene dazu angetan sind, jegliches architektonische, auch nur gering strukturierte Gefüge zu entarten. Die Hecke stellt hier sicherlich die traditionell meist verbreitete Einfriedung dar, auf dessen diverse Vorteile hingewiesen werden sollte:

— Die Hecke sorgt als grundsätzlicher Bestandteil der Landschaft für Sauberkeit und Schönheit um Häuser und Betriebsanlagen, Strassen und Zufahrtswegen.

— Sie bietet den Bewohnern häusliche Bequemlichkeit, schützt ausserdem das Grundstück vor Eindringlingen, u.a. vor ausgetriebenem Vieh, und ist darüberhinaus für die Strassenbenutzer von geringerer Gefährlichkeit.

Aus diesem Grunde habe ich beschlossen, dass die Bedingungen für die Errichtung, die Änderung oder Räumung von Gebäuden in ländlichen Wohngebieten und landwirtschaftlichen Gebieten, von nun an eine Klausel enthalten werden, welche die Einfriedung des Grundstücks an der Strassenfront vorschreibt.

Unter Hecken versteht man:

1. die frei- oder wildwachsenden Hecken;
2. die lebenden oder beschnittenen Hecken;
3. die trockenen Hecken.

Bei Einfriedungen, die in Bezug auf die Strasse zurückbleiben bei der Veröffentlichung, einen Teil oder die gesamte Parzelle umfrieren, können Baumgruppen, wildwachsende oder Obstdörfer vorgeschrieben werden, wo es der Parzellenplan mitteilt.

Dazu werden sich die beauftragten Beamten auf die nach angeführten Regeln berufen, indem sie die auf jeden Einschnitt vorgelegt wird, angepassten Massnahmen wählen.

A. Fehlen ordnungsmässige Vorschriften, so muss die Einfriedung in landwirtschaftlichen Gebieten zwangsläufig aus Hecke aus heimischen Arten bestehen, die mit der Umwelt vereinbar sind.

In ländlichen Gebieten hat die Einfriedung ausschliesslich aus Hecke aus vorzugsweise heimischen Arten zu bestehen, die mit der Umwelt vereinbar sind.

Die Auswahl dieser heimischen Arten erfolgt aufgrund der Jahre 1972 durch den Nationalen Botanischen Garten veröffentlichten Atlasses der belgischen und luxemburgischen Hecken.

Die Hecke ist je nach Höhe entweder 50 cm oder 2 m hoch. Die Grenze zwischen Privateigentum und öffentlicher Strasse üblich in der Verlängerung der Bauflucht des Gebäudes zu sein.

Die Hecke beschnitten, sod dass sie nicht zu hoch ist.

1. 6/11/21

Phillips

Smith

Smith

Smith

Smith

