

Province de LIEGE
Commune de GRÂCE-HOLLOGNE

Lotissement 155 lots
rue P. Janson et J. Volders

Cahier des prescriptions urbanistiques et esthétique

Demandeurs

S.A. des Charbonnages du Gosson-Kessales,
en liquidation
rue J. Dejardin, 39
4460 Grâce-Hollogne

Auteur de projet

Bernard MEURANT
Géomètre Expert
Chemin Dri les Cortis, 11a
4900 Spa

TABLE DES MATIÈRES

I. DESCRIPTION GENERALE DU BIEN À LOTIR

1. Situation du bien
2. Demandeur
3. Auteur du projet
4. Description du lotissement
5. Description des voiries d'accès
6. Communications existantes
7. Centres communautaires

II. RÈGLEMENTATIONS DIVERSES_

1. Généralités
2. Charges imposées au lotisseur
3. Modalités de division
4. Mesurage des lots

III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHÉTIQUES

1. Destination

- 1.1 *Parcelles destinées à l'établissement d'un habitat individuel – lots 9 à 48, 54 à 151*
- 1.2 *Parcelles destinées à l'établissement d'un habitat collectif – lots 1 à 4, 8, 49, 50, 52 et 53*
- 1.3 *Parcelles pour jardins – lots 5, 6 et 7*
- 1.4 *Parcelles pour pylônes – lots 152 et 153*
- 1.5 *Parcelle à usage communautaire – lot 51 et 52bis*
- 1.6 *Parcelle pour bassin d'orage - lot 154*

2. Composition des lots

- 2.1. *Une zone de construction :*
- 2.2. *Une zone de recul*
- 2.3. *Zone de cour et jardin - Annexe*
- 2.4. *Espaces libres latéraux*

3. Implantation, dimensions et aspects des constructions

- 3.1 *Habitations individuelles – lots 11 à 22 (R0 et R+1 et/ou R-1)*
 - 3.1.1 *Implantation*
 - 3.1.2 *Volumétrie*
 - 3.1.3 *Toitures*
 - 3.1.4 *Façades*
 - 3.1.5 *Garages et accès*

3.2 Habitations individuelles groupées type A – lots 95 à 106 (R0 et R-1)

- 3.2.1 Implantation
- 3.2.2 Volumétrie
- 3.2.3 Toitures
- 3.2.4 Façades
- 3.2.5 Garages et accès
- 3.2.6 Mitoyennetés
- 3.2.6.a Chronologie
- 2.6.c En particulier

3.3 Habitations individuelles groupées type B – lots 9 à 10, 23 à 48, 54 à 151 (R0, R+1 et R+2)

- 3.3.1 Implantation
- 3.3.2 Volumétrie
- 3.3.3 Toitures
- 3.3.4 Façades
- 3.3.5 Garages et accès
- 3.3.6 Mitoyennetés

3.4 Habitations collectives – lots 1, 2, 3, 4, 8, 49, 50, 52 et 53

- 3.4.1 Implantation
- 3.4.2 Volumétrie
- 3.4.3 Toitures
- 3.4.4 Façades
- 3.4.5 Garages et accès
- 3.4.6 Local à déchets

4. Matériaux

- 4.1. Parements des élévations :
- 4.2. Matériaux de couverture des toitures :
- 4.3. Menuiserie :

5. Haies, clôtures et plantations

6. Antennes paraboliques

7. Performances énergétiques des bâtiments

8. Evacuation des eaux

9. Entretien des parcelles du lotissement

10. Publicité

11. Puits de mine

12. Risques de présence de smectites

13. Risques de présence de radon

14. Risques liés à la présence d'un tunnel ferroviaire

15. Plans des constructions

16. Divers

I. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU BIEN À LOTIR

1. Situation du bien

- 1.1. Rue et commune : rue Paul Janson et rue Jean Volders à Grâce-Hollogne
1.2. Section cadastrée : 1^{ère} div. Grâce-Berleur, section A, n° 1548a4, 1529a, 1530g, 1531d, 1533c, 1534c, 1541y2, 1398b2, 1548m2, 1547, 1550e, 1549c
1.3. Plan de secteur : Liège
1.4. Zone : Zone d'aménagement communal concerté et zone d'habitat (à front de la rue Volders).

2. Demandeur

- 2.1. Nom : SA des Charbonnages Gosson-Kessales, en liquidation
2.2. Adresse(s) : rue J. Dejardin, 39
4460 Grâce-Hollogne

3. Auteur du projet

- 3.1. Nom : Bernard MEURANT, Géomètre Expert
3.2. Adresse : Chemin Dri les Cortis, 11a
4900 Spa

4. Description du lotissement

- 4.1. Propriétaire : le demandeur est propriétaire des parcelles à lotir
4.2. Superficie à lotir : ± 12,6 Ha
4.3. Nombre de lots : 154 lots
4.4. Densités :
- Habitat individuel en ordre ouvert – 14 lots (9 à 22)
 - Habitat individuel en ordre groupé – 124 lots (23 à 48, 54 à 151)
 - Habitat collectif – 9 lots (1 à 4, 8, 49, 50, 52, 53)
 - Parcelles de jardins – 3 lots (5, à 7)
 - Parcelle pour construction à usage communautaire – 1 lot (51)
 - Parcelles pour pylônes – 2 lots (152 et 153)
 - Parcelle pour bassin d'orage – 1 lot (154)
- 4.5. Densité globale : ± 22,2 log/ha
- 4.6. Phases :
- | | |
|-------------|--|
| Phase I : | 23 à 32 et 153 => 11 lots |
| Phase II : | 1 à 22, 64 à 82, 53,152, 154 => 44 lots |
| Phase III : | 33 à 52, 83 à 86, 54 à 63, 118 à 131
=> 48 lots |
| Phase IV : | 87 à 117, 132 à 151 => 51 lots |

5. Description des voiries d'accès

- 5.1. Statut légal : voiries communales
- 5.2. Revêtement : hydrocarboné
- 5.3. Largeurs carrossables :

- rue P. Janson : ± 6.80m
- rue J. Volders : ± 4.00m

Largeur totale :

- rue P. Janson : ± 11.00m
- rue J. Volders : ± 8.50m

- 5.4. Plan d'alignement éventuel : néant
- 5.5. Equipement existant : eau, électricité, télédistribution, téléphonie, éclairage public.

6. Communications existantes

TEC rue Paul Janson
Autoroute A604 à ± 600m

7. Centres communautaires existants

Au carrefour P.Janson / J. Volders, à ± 600m

II. RÈGLEMENTATIONS DIVERSES

1. Généralités

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant droit de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matière de technique, d'hygiène, de confort, etc..., ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur s'appliquant à leur bien situé dans le périmètre du lotissement ou à l'installation qu'ils projettent d'y établir.

Pour toutes matières non précisées dans les prescriptions ou le plan de lotissement, il est fait usage des règles prévues au Code Civil, au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, au règlement communal sur les Bâtisses et les Logements,....

C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS DE BATIR, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir.

Le refus de l'autorisation de bâtir fondé sur l'inobservation de ces règles ne peut être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation de la vente.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot du présent lotissement doivent mentionner l'existence du présent cahier et en imposer le respect aux nouveaux ayant droit.

2. Charges imposées au lotisseur

La vente du premier lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège communal concernant les travaux et charges imposées au lotisseur en matière d'aménagement.

Cette attestation indique clairement que ces travaux sont entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire est effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter ou restants à exécuter.

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

3. Modalités de division

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan est de stricte application et les lots ne peuvent 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 communal en application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

4. Mesurage des lots

Toutes les cotes et contenances renseignées aux plans constituant le dossier de lotissement sont données à titre indicatif.

Les lots font chacun l'objet d'un mesurage, dont les frais sont à la charge des acquéreurs.

III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHÉTIQUES

Ce lotissement s'inscrit dans une démarche volontariste de développement durable, L'autorité communale désire sensibiliser les futurs bâtisseurs à la nécessité de prendre en compte cet aspect dans le développement urbanistique.

Les divers actes de construction à réaliser sur le site doivent donc s'inscrire dans cette philosophie au travers des choix techniques visant les économies énergétiques et le respect de l'environnement.

L'utilisation de l'énergie solaire de manière passive ou active, une isolation performante et une ventilation soignée, l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement, le choix d'un mode de chauffage performant, etc...constituent diverses pistes d'action possibles tendant vers cet objectif.

Chaque projet doit donc présenter, au travers d'une note explicative accompagnant le dossier de demande de permis d'urbanisme, les propositions et réflexions de chaque candidat bâtisseur pour participer à cette démarche.

Tous les immeubles d'habitation doivent présenter une inertie thermique suffisante pour absorber les fluctuations de température.

1. Destination

1.1. Parcelles destinées à l'établissement d'un habitat individuel – lots 9 à 48 et 54 à 151

Les parcelles 9 à 48, 54 à 95 et 107 à 151 du lotissement sont réservées à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent unifamilial, permettant toutefois la création de deux unités de logements, au maximum.

Il faut entendre, par cette disposition, la possibilité d'ériger une habitation principale à laquelle est intégré un second logement, de dimension nettement inférieure à la partie principale, semi-indépendant dans la mesure où l'accès doit être le même que celui de la partie principale et dont certaines fonctions (cuisine, sdb,...) peuvent être communes à la partie principale. Cette disposition vise à intégrer l'évolution actuelle de la cellule familiale et permettre ainsi, par exemple, l'accueil d'un parent âgé semi-indépendant ou l'hébergement d'un enfant adulte.

Cette faculté est uniquement ouverte aux parcelles permettant la construction d'un bâtiment à 3 façades minimum.

Les parcelles 95 à 106 du lotissement sont réservées à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent unifamilial ou bifamilial.

Les locaux à usage de professions libérales ou de services assimilés (salon de coiffure,...) susceptibles de s'insérer sans nuisances dans un quartier résidentiel sont admis en complément à la fonction de logement à condition que leurs surfaces n'excèdent pas 40 % de la surface habitable.

Les débits de boissons, night shop,...et autres activités manifestement susceptibles de troubler la quiétude des habitants sont exclues.

Les installations de roulottes ou de camping sont interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient.

Sont également proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes sauf équipement d'habitabilité pour habitations.

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, à minimum 2,00m des limites de propriété et 8,00 m de la zone de construction.

Il est souhaitable que les logements à construire dans le cadre de ce lotissement soient thermiquement efficaces et inscrits dans la perspective du "développement durable".

Il est possible d'obtenir une dérogation motivée aux prescriptions du présent règlement de lotissement qui feraient obstacle à la prise en compte de la gestion adéquate des énergies, des éléments de développement durable, ou de toute autre innovation jugée utile par le pouvoir Communal.

1.2. Parcelles destinées à l'établissement d'un habitat collectif – lots 1 à 4, 8, 49 à 50 et 52 à 53

Les parcelles 1 à 4, 8, 49 à 53 du lotissement sont exclusivement réservées à la construction d'immeubles à appartements.

Les locaux à usage de professions libérales ou de services assimilés (éventuellement à vocation commerciale,...) susceptibles de s'insérer sans nuisances dans un quartier résidentiel sont admis en complément à la fonction de logement, au rez de chaussée uniquement.

Cette restriction ne s'applique pas au lot 53, qui peut être entièrement affecté à l'exercice de professions libérales en vue, par exemple, de l'établissement d'une polyclinique.

Les débits de boissons, night shop,...et autres activités manifestement susceptibles de troubler la quiétude des habitants sont exclues.

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

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, à minimum 2,00m des limites de propriété et 8,00 m de la zone de construction.

Il est souhaitable que les logements à construire dans le cadre de ce lotissement soient thermiquement efficaces et inscrits dans la perspective du "développement durable".

Il est possible d'obtenir une dérogation motivée aux prescriptions du présent règlement de lotissement qui feraient obstacle à la prise en compte de la gestion adéquate des énergies, des éléments de développement durable, ou de toute autre innovation jugée utile par le pouvoir Communal.

*1.3. Parcelles pour jardins – lots **5, 6 et 7***

Les parcelles 5, 6 et 7 sont destinées à être cédées en tout ou en partie aux propriétaires voisins.

Seuls peuvent y être établis des jardins et les aménagements nécessaires à l'accès aux propriétés des acquéreurs ou à la clôture de celles-ci.

*1.4. Parcelles pour pylônes – lots **152 et 153***

Les parcelles 151 et 152 sont destinées à être cédées aux propriétaires des pylônes qui s'y trouvent.

Seuls peuvent être établis sur ces parcelles des pylônes ou des installations accessoires à la fonction du transport d'énergie électrique.

Le placement d'antennes destinées à la téléphonie ou aux télécommunications est interdit.

*1.5. Parcelle à usage communautaire - lot **51 et 52bis***

La parcelle 51 est destinée à accueillir, en fin de mise en œuvre du nouveau quartier, un besoin communautaire à déterminer.

Une aire constructible potentielle maximale est déterminée, permettant la construction d'un bâtiment dont les gabarits et l'architecture doivent s'intégrer avec le bâti environnant et la place publique qu'il peut contribuer à structurer.

La parcelle 52bis est destinée à être cédée à la Commune de Grâce-Hollogne ou, en tout ou en partie, aux propriétaires voisins.

Les vestiges du terril qui y subsistent doivent être conservés, ainsi que la végétation, afin de constituer un espace vert, de préférence à vocation publique.

*1.6. Parcelle réservée à la mise en œuvre d'un bassin d'orage - lot **154***

La parcelle 154 est destinée à accueillir la mise en œuvre d'un bassin d'orage capable de reprendre les eaux de ruissellement de tout le lotissement concerné.

2. Composition des lots

2.1. *Une zone de construction :*

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone.

Le volume principal est implanté parallèlement ou perpendiculairement à la limite avant de la zone de construction.

Le faitage du volume principal est parallèle ou perpendiculaire à la voirie pour les lots isolés (4 façades).

Le faitage du volume principal est parallèle à la voirie pour les immeubles mitoyens ou jumelés.

Pour certains lots (voir plan), le front de bâtisse est obligatoire par le volume principal.

Pour les lots entre mitoyens, il est obligatoire par le volume principal.

Pour les lots d'about d'un ensemble, il est obligatoire par le volume principal, avec au minimum deux tiers de la façade à rue du volume principal.

Pour les lots pour construction isolée ou jumelées 2 à 2, le front de bâtisse est obligatoire soit par le volume principal, soit par le volume secondaire.

Pour certains lots (voir infra), la mitoyenneté est obligatoire.

Pour certains lots, la construction en mitoyenneté est possible.

2.2. *Une zone de recul*

La zone de recul est la zone comprise entre la limite du domaine public et le front de bâtisse de la zone aedificandi.

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

Elles comportent les chemins, escaliers et ouvrages strictement nécessaires aux accès et les emplacements de parking justifiés par la destination des lots, c'est-à-dire, en plus du garage :

- pour les lots destinés à la construction d'un immeuble unifamilial, un emplacement de stationnement pour une voiture.
- pour les lots destinés à l'aménagement (voir 1.1) de deux unités de logement, deux emplacements de stationnement pour une voiture chacun.
- pour les lots destinés à la construction d'immeubles collectifs, en plus d'un garage par logement, 1,5 emplacements de stationnement sur la propriété.

Les chemins et accès sont réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'aggloméré 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.

Les emplacements de stationnement sont, de préférence, réalisés à l'aide d'un revêtement perméable, de type dalles de béton alvéolées et engazonnées.

La zone de recul est de préférence aménagée sous forme de cour intérieure avec une surface imperméabilisée ne pouvant en aucun cas être supérieure à :

- 50% de la surface de la cour ouverte pour les immeubles isolés
- 75% pour les immeubles jumelés ou mitoyens

Aucun muret n'est autorisé à front de voirie.

Les murets mitoyens ont une hauteur maximale de 1,20 m, sont implantés à plus de 1,00m du front de voirie et sont conformes aux prescriptions du Code Civil.

2.3. Zone de cour et jardin - Annexe :

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

- ❖ A 1 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'ils n'impliquent aucune modification du relief du sol :
 - L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantations, pièces d'eau et pièces ornementales. La surface totale de ces constructions est limitée à un maximum de :
 - 35 m² pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 550 m²
 - 50 m² pour les parcelles d'une superficie supérieure à 550 m²
 - Le stockage de bois de chauffage, adossé à la façade arrière ou en fond de parcelle, sur une hauteur de 1.20m maximum.
 - La réalisation d'une unique petite construction à usage d'abri de jardin ou de remise, d'une emprise au sol maximale de 12 m² d'une superficie inférieure ou égale à 550 m² et de 15 m² pour les parcelles d'une superficie supérieure à 550 m² ou d'une superficie au sol n'excédant pas 20% de la superficie totale du jardin, d'une hauteur maximale de 2,5 m à la corniche et de 3,5 m au faite et réalisée, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée.
 - Une serre en vitrage transparent peut également être réalisée, aux mêmes conditions que les abris ou remises.
- ❖ A 3 mètres minimum des limites parcellaires et à plus de 7 mètres de la zone de construction, est admise la réalisation d'une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 35 m², abords compris.
- ❖ A 3 mètres minimum des limites parcellaires et à plus de 4 mètres de la zone de construction, est admise la réalisation de feux ouverts ou barbecues d'une hauteur maximale de 2,50m.
- ❖ A 3 mètres minimum des limites parcellaires est admise la construction d'une serre en vitrage transparent, aux mêmes conditions que les abris ou remises.

Aucune construction ou installation, en hauteur, telle que dôme solarium, abri télescopique, véranda, ..., destinée à servir d'abri pour piscine n'est autorisée dans cette zone.

2.4. Espaces libres latéraux :

Les volumes principaux et secondaires sont implantés dans les zones de construction aux distances latérales minimales reprises au plan.

3. Implantation, dimensions et aspects des constructions

3.1 Habitations individuelles – lots 9 à 22 (R0 et R+1 et/ou R-1)

3.1.1 Implantation

Les volumes principaux et secondaires sont implantés dans la zone de construction figurée au plan, les garages (R0) étant obligatoirement implantés à front de voirie de façon à être accessibles selon les modalités prévues pour les accès garages (voir infra).

La distribution des locaux peut éventuellement être inversée par rapport à l'habitude, les pièces de vie se trouvant au niveau -1, en relation avec le terrain naturel à l'arrière.

Le front de bâtisse n'est pas obligatoire.

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

Le terrain naturel présente une pente transversale qui impose que la construction s'adapte au relief "naturel" et non l'inverse, ainsi, est interdit le remblayage de la zone de construction en vue de réaliser une plateforme destinée à recevoir une construction conçue pour être implantée sur un terrain plat.

Toutefois, compte tenu de la pente transversale du terrain naturel, des surcharges ou des déblais du terrain d'une épaisseur maximale de 1.00m peuvent être admis, pour autant qu'ils se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 1,50 mètre minimum des limites de propriété

Aucun talus de raccordement n'a une inclinaison supérieure à 45°.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir doivent 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 de la zone de construction.

3.1.2 Volumétrie

L'ensemble architectural est conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.

Il est composé d'un volume principal et, éventuellement, d'un ou de volume(s) secondaire(s) et/ou d'un volume annexe non attenant, au maximum.

Le rapport façade/pignon du volume principal est compris entre 1,2 et 1,8.

Les volumes secondaires éventuels jouxtent le volume principal ou s'y articulent.

Les volumes secondaires éventuels ont (chacun) une superficie minimale au sol de 20 m² et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol des volumes principaux.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires est sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 mètres.

L'articulation entre volumes principaux et secondaires peut 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 un muret, des plantations ..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

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

Le nombre de niveaux est limité à trois, au maximum, dont un engagé dans la toiture. Les niveaux habitables ont une hauteur minimale sous plafond de 2.50m.

3.1.3 Toitures

Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles sont soit à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente (l'inclinaison est comprise entre 35° et 45 °), soit en section de courbe tendue, le rayon de courbure étant tel que la flèche n'excède pas 1.50m.

Les toitures en demi cylindre ne sont pas admises.

Pour le(s) volume(s) secondaires, un toit plat peut être admis pour autant que le volume secondaire soit sensiblement plus petit que le volume principal.

Les toitures sont réalisées de préférence sans débordement. Un maximum de débordement de 10 cm sur le pignon et 30 cm sur les façades est toléré à condition que les rives et autres zingeries restent discrètes.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture sont 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.

Les lucarnes sont strictement interdites. Les coyaux, les croupes et les croupettes ainsi que les interprétations de noues sont strictement interdits.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teintes sombres 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 sont de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau est soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture, soit l'acier peint d'une teinte similaire à la toiture. Les cheminées ou conduits de ventilation d'aspect "acier inoxydable" peuvent être admis.

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

3.1.4 Façades

Les façades sont soignées et font l'objet d'une véritable composition architecturale à laquelle les baies et leurs proportions apportent leur concours.

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

Toutefois, de larges baies peuvent être tolérées, pour autant qu'elles soient ouvertes sur une façade arrière, orientées principalement au sud.

Le traitement des baies s'effectue de manière homogène et harmonieuse.

Des bandeaux vitrés sous corniches sont admis jusqu'à 60 cm de l'extrémité de la façade concernée.

Les retours des décrochements éventuels dans les façades avant et arrière sont traités avec le même soin et avec les mêmes matériaux que la façade principale.

3.1.5 Garages et accès

Un garage ou un dispositif de type "car-port", susceptible d'abriter au minimum une voiture, est prévu pour chaque habitation.

Un espace libre de 5 m de long est aménagé pour le parcage d'un (des) véhicule(s) supplémentaire(s), dans la zone de recul entre l'accès au garage et l'alignement.

Le garage est incorporé dans le volume principal ou en volume secondaire et se situe en façade avant uniquement.

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

L'accès au garage s'effectue en suivant au mieux la pente du terrain naturel.

Une pente de 4% max. par rapport au niveau de la voirie, sur les 5 premiers mètres, et 15% max. au-delà est admise.

3.2 Habitations individuelles groupées type A – lots 95 à 106 (R0 et R-1)

Cette partie du nouveau quartier bénéficiant d'une orientation particulièrement favorable, tant en matière d'ensoleillement que de dégagements paysagers, est plus particulièrement destinée à la construction de logements innovants en terme d'économie d'énergie et d'expression architecturale contemporaine. Les logements concernés par des lots mitoyens pourront être superposés de manière horizontale.

3.2.1 Implantation

Les volumes principaux et secondaires sont implantés dans la zone de construction figurée au plan.

L'habitation est composée d'un rez-de-chaussée (R0) obligatoirement implanté de plain pied avec le niveau de la voirie et d'un niveau R-1.

La distribution des locaux peut éventuellement être inversée par rapport à l'habitude, les pièces de vie se trouvant sous le niveau R0, en relation avec le terrain naturel à l'arrière.

Le garage étant, quant à lui, obligatoirement implanté à front de voirie.

Le front de bâtisse n'est pas obligatoire.

Le premier constructeur fixe la norme pour l'implantation du volume principal.

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

Le terrain naturel présente une pente transversale qui impose que la construction s'adapte au relief "naturel" et non l'inverse, ainsi, est interdit le remblayage de la zone de construction en vue de réaliser une plate-forme destinée à recevoir une construction conçue pour être implantée sur un terrain plat.

Toutefois, compte tenu de la pente transversale du terrain naturel, des surcharges ou des déblais du terrain d'une épaisseur maximale de 1.00m peuvent être admis, pour autant qu'ils se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 1,50 mètre minimum des limites latérales.

Aucun talus de raccordement n'a une inclinaison supérieure à 45°.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir doivent 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 de la zone de construction.

3.2.2 Volumétrie

L'ensemble architectural est conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.

Il est composé d'un volume principal et, éventuellement, d'un ou de volume(s) secondaire(s) et/ou d'un volume annexe non attenant, au maximum.

Les volumes principaux sont dotés d'une toiture plate ou à courbe tendue.

Le rapport façade/pignon du volume principal est compris entre 1,2 et 1,8.

Les volumes secondaires éventuels comprennent obligatoirement un toit plat pour autant que le volume secondaire soit sensiblement plus petit que le volume principal. Un toit plat sera obligatoirement réalisé si le volume principal en est pourvu.

Les volumes secondaires éventuels ont (chacun) une superficie minimale au sol de 20 m² et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol des volumes principaux.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires est sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 mètres.

L'articulation entre volumes principaux et secondaires peut 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 un muret, des plantations ..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

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

Le nombre de niveaux est limité à deux au maximum.

Compte tenu de la pente du terrain, la façade avant comporte un niveau et la façade arrière deux.

Les niveaux habitables ont une hauteur minimale sous plafond de 2.50m.

Dans le cas de constructions jumelées, le premier bâtisseur fixe la norme en ce qui concerne le gabarit du mitoyen.

Suivant la déclivité du terrain, il est toléré une différence de hauteur sous corniche de 1 mètre maximum.

Dans ce cas, la partie de la face du mur mitoyen restée nue doit être habillée d'un bardage isolé réalisé dans une teinte identique à celle des matériaux mis en œuvre pour la toiture.

Les frais de réalisation de ce bardage sont à charge du second bâtisseur.

L'adoption par le second bâtisseur d'une profondeur de bâtisse différente de la profondeur de bâtisse existante est conditionnée par l'obtention de l'accord écrit du premier bâtisseur.

3.2.3 Toitures

Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles sont plates ou en section de courbe tendue, le rayon de courbure étant tel que la flèche n'excède pas 1.50m.

Les toitures en demi cylindre ne sont pas admises.

La construction groupée des lots mitoyens est souhaitée et encouragée par la possibilité offerte de superposer deux unités de logement.
A défaut, le premier bâtisseur déterminera le choix du type de toiture qui devra être suivi obligatoirement par le second.

Les toitures sont réalisées de préférence sans débordement. Un maximum de débordements de 10 cm sur le pignon et 30 cm sur les façades est toléré à condition que les rives et autres zingueries restent discrètes.

Les locaux situés aux étages, engagés dans la toiture, sont 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.

Les lucarnes sont strictement interdites. Les coyaux, les croupes et les croupettes ainsi que les interprétations de noues sont strictement interdits.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teintes sombres 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 sont de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faitage. Le matériau est soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture, soit l'acier peint d'une teinte similaire à la toiture.

Les cheminées ou conduits de ventilation d'aspect "acier inoxydable" peuvent être admis.

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

3.2.4 Façades

Les façades sont soignées et font l'objet d'une véritable composition architecturale à laquelle les baies et leurs proportions apportent leur concours.

L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise 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). Toutefois, de larges baies peuvent être tolérées, pour autant qu'elles soient ouvertes sur une façade arrière, orientées principalement au sud.

Le traitement des baies s'effectuera de manière homogène et harmonieuse.

Des bandeaux vitrés sous corniche sont admis jusqu'à 60 cm de l'extrémité de la façade concernée.

Les retours des décrochements éventuels dans les façades avant et arrières sont traités avec le même soin et avec les mêmes matériaux que la façade principale.

3.2.5 Garages et accès

Un garage ou un dispositif de type "car-port", susceptible d'abriter au minimum une voiture, est prévu pour chaque habitation. Un espace libre par logement est aménagé pour le parcage d'un véhicule, dans la zone de recul entre l'accès au garage et la voirie.

Les garages isolés en fond de parcelle et hors de la zone de construction sont interdits. Les garages se situent en façade avant uniquement et sont conçus dans un volume situé le plus près possible de la voirie.

L'accès au garage s'effectue en suivant au mieux la pente du terrain naturel. Une pente de 4% max. par rapport au niveau de la voirie, sur les 5 premiers mètres, et 15% max. au-delà est admise.

3.2.6 Mitoyennetés (voir croquis en annexe)

Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots ou parcelles sont à réaliser impérativement sans pont acoustique, de la manière suivante:

3.2.6.a Chronologie

- Le constructeur **A** établit la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée.
- Il construit le mur 2 intérieur porteur de sa bâtisse;
- Il place un isolant contre ce mur.
- Il érige le mur 1 **soit** sur la mitoyenneté s'il s'agit d'une limite entre deux lots du présent lotissement; **soit** contre la limite mitoyenne s'il s'agit d'une limite entre le lot et une parcelle hors périmètre du lotissement.
Ce mur est traité comme un parement identique aux autres élévations dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation du bâtiment.
- Le constructeur **B** qui érige son bâtiment postérieurement à **A**, établit la semelle de fondation au même niveau que celle de **A** en plaçant préalablement, un isolant rigide contre la semelle existante de **A**.
Il prévoit un drain qu'il raccorde à son réseau d'égouttage selon les règles de l'art.
- Il place un isolant et des panneaux drainants de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur 1 et sa construction.
- Il construit le mur 3 intérieur porteur de sa bâtisse.

3.2.6b. Rachat de mitoyenneté

Préalablement à l'ouverture de son chantier, **B** rachète la mitoyenneté du mur 1 qui lui est nécessaire; la valeur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

3.2.6.c En particulier

- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborde celle de **A**, un essentage (format 27/40) de teinte grise anthracite sera fixé au mur 3 après isolation, à charge de **B**.
- Dans le cas où **A** (ou **B**) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations, il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de remplètement des fondations de **B** (ou **A**) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.
- Le propriétaire **A** (ou **B**) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de **B** (ou **A**) par l'exécution de ces dits travaux.

3.3 Habitations individuelles groupées type B – lots 23 à 48, 54 à 151 (R0, R+1 et R+2)

3.3.1 Implantation

Les volumes principaux et secondaires sont implantés dans la zone de construction figurée au plan.

Le rez-de-chaussée, comprenant le garage, est implanté au front de bâtisse obligatoire, sensiblement au niveau de la voirie, compte tenu des possibilités d'ajustement des niveaux des accès aux garages (voir infra).

Les ensembles sont réalisés de préférence en constructions groupées.

Si l'ensemble d'un bloc fait l'objet d'un permis d'urbanisme unique, les façades avant et arrières peuvent comporter un ou des décrochements, en plus des décrochements obligatoires.

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

Le terrain naturel présente, pour certaines parcelles, une pente transversale qui impose que la construction s'adapte au relief "naturel" et non l'inverse, ainsi, est interdit le remblayage de la zone de construction en vue de réaliser une plate-forme destinée à recevoir une construction conçue pour être implantée sur un terrain plat.

Toutefois, compte tenu de la pente transversale du terrain naturel, des surcharges ou des déblais du terrain d'une épaisseur maximale de 1.00m peuvent être admis, pour autant qu'ils se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 1,50 mètre minimum des limites de propriété.

Aucun talus de raccordement n'a une inclinaison supérieure à 45°.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir doivent 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 de la zone de construction.

3.3.2 Volumétrie

L'ensemble architectural est conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.

Il est composé d'un volume principal et, éventuellement, d'un ou de volume(s) secondaire(s) et/ou d'un volume annexe non attenant au maximum.

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits.

Le rapport façade/pignon du volume principal est compris entre 1,2 et 1,8.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente, d'un ou de deux versants et jouxtent le volume principal ou s'y articulent.

Un toit plat peut être admis pour autant que le volume secondaire soit sensiblement plus petit que le volume principal.

Les volumes secondaires éventuels ont (chacun) une superficie minimale au sol de 20 m² et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol des volumes principaux.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires est sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 mètres.

L'articulation entre volumes principaux et secondaires peut 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 un muret, des plantations ..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

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

Le nombre de niveaux autorisé est fonction de la déclivité naturelle du terrain :

- Soit la déclivité du terrain, considérée entre le niveau de la voirie et l'arrière des constructions, permet l'établissement des pièces de vie au niveau R+1, en relation directe avec le terrain naturel à l'arrière.
Le nombre de niveaux autorisés est de 3 niveaux (R0 sensiblement au niveau de la voirie, R+1 en façade = terrain naturel à l'arrière et R+2), le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.
- Soit la déclivité du terrain, considérée entre la voirie et l'arrière des constructions, est inférieure de + de 1.00m à la hauteur d'un niveau (2.50m).
Le nombre de niveaux autorisés est de 2 niveaux (R0 sensiblement au niveau de la voirie et R+1), le dernier niveau pouvant être engagé dans la toiture.

Dans le cadre de constructions groupées, le premier bâtisseur fixe la norme en ce qui concerne le gabarit du mitoyen.

Suivant la déclivité du terrain, il est toléré une différence de hauteur sous corniche de 1 mètre maximum.

Dans ce cas, la partie de la face du mur mitoyen restée nue doit être habillée d'un bardage isolé réalisé dans une teinte identique à celle des matériaux mis en œuvre pour la toiture.

Les frais de réalisation de ce bardage sont à charge du second bâtisseur.

L'adoption par le second bâtisseur d'une profondeur de bâtisse différente de la profondeur de bâtisse existante est conditionnée par l'obtention de l'accord écrit du premier bâtisseur.

3.3.3 Toitures

Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles sont soit à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente (l'inclinaison sera comprise entre 35° et 45 °), soit en section de courbe tendue, le rayon de courbure étant tel que la flèche n'excède pas 1.50m, soit plates.

Les toitures en demi cylindre ne sont pas admises.

Les toitures sont réalisées de préférence sans débordement. Un maximum de débordements de 10 cm sur le pignon et 30 cm sur les façades est toléré à condition que les rives et autres zingueries restent discrètes.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture sont 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.

Les lucarnes sont strictement interdites. Les coyaux, les croupes et les croupettes ainsi que les interprétations de noues sont strictement interdits.

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

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

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau est soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture, soit l'acier peint d'une teinte similaire à la toiture.

Les cheminées ou conduits de ventilation d'aspect "acier inoxydable" peuvent être admis.

3.3.4 Façades

Les façades sont soignées et font l'objet d'une véritable composition architecturale à laquelle les baies et leurs proportions apportent leur concours.

L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise 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). Toutefois, de larges baies peuvent être tolérées, pour autant qu'elles soient ouvertes sur une façade arrière, orientée principalement au sud.

Le traitement des baies s'effectue de manière homogène et harmonieuse.

Des bandeaux vitrés sous corniches sont admis jusqu'à 60 cm de l'extrémité de la façade concernée.

Les retours des décrochements éventuels dans les façades avant et arrière sont traités avec le même soin et avec les mêmes matériaux que la façade principale.

3.3.5 Garages et accès

Un garage ou un dispositif de type "car-port", susceptible d'abriter au minimum une voiture, est prévu pour chaque habitation.

Un espace libre de 5 m de long est aménagé pour le parcage d'un véhicule, dans la zone de recul entre l'accès au garage et l'alignement.

Le garage est incorporé dans le volume principal ou en volume secondaire et se situera en façade avant uniquement.

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

L'accès au garage s'effectue en suivant au mieux la pente du terrain naturel.

Une pente de 4% max. par rapport au niveau de la voirie, sur les 5 premiers mètres, et 15% max. au-delà est admise.

3.3.6 Mitoyennetés (voir croquis en annexe)

Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots ou parcelles sont à réaliser impérativement sans pont acoustique, de la manière suivante:

3.3.6.a Chronologie

- Le constructeur **A** établit la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée.
- Il construit le mur 2 intérieur porteur de sa bâtisse;
- Il place un isolant contre ce mur.
- Il érige le mur 1 **soit** sur la mitoyenneté s'il s'agit d'une limite entre deux lots du présent lotissement; **soit** contre la limite mitoyenne s'il s'agit d'une limite entre le lot et une parcelle hors périmètre du lotissement.
Ce mur est traité comme un parement identique aux autres élévations dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation du bâtiment.
- Le constructeur **B** qui érige son bâtiment postérieurement à **A**, établit la semelle de fondation au même niveau que celle de **A** en plaçant préalablement, un isolant rigide contre la semelle existante de **A**.
Il prévoit un drain qu'il raccorde à son réseau d'égouttage selon les règles de l'art.
- Il place un isolant et des panneaux drainants de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur 1 et sa construction.
- Il construit le mur 3 intérieur porteur de sa bâtisse.

3.2.6b. Rachat de mitoyenneté

Préalablement à l'ouverture de son chantier, **B** rachète la mitoyenneté du mur 1 qui lui est nécessaire; la valeur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

3.3.6.c En particulier

- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborde celle de **A**, un essentage (format 27/40) de teinte grise anthracite sera fixé au mur 3 après isolation, à charge de **B**.
- Dans le cas où **A** (ou **B**) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations, il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de rempiètement des fondations de **B** (ou **A**) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.
- Le propriétaire **A** (ou **B**) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de **B** (ou **A**) par l'exécution de ces dits travaux.

3.4 Habitations collectives – lots **1, 2, 3, 4, 8, 49, 50, 52 et 53**

3.4.1 Implantation

Les volumes principaux et secondaires sont implantés dans la zone de construction figurée au plan.

Les éventuelles terrasses, loggias, ...et dispositifs d'accès frontaux ou latéraux peuvent être situés en dehors de cette zone.

En fonction de la déclivité du terrain naturel, les garages sont réalisés en sous-sol partiellement ou totalement enterrés.

Le volume formant garage collectif est engagé sous le volume principal et forme le "socle" de l'immeuble, le front bâti de l'immeuble pouvant éventuellement être décalé de 5.00m au maximum, le toit du garage formant alors une terrasse accessible aux appartements du niveau supérieur.

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

Le terrain naturel présente sur certaine parcelle une pente transversale qui impose que la construction s'adapte au relief "naturel" et non l'inverse, ainsi, est interdit le remblayage de la zone de construction en vue de réaliser une plateforme destinée à recevoir une construction conçue pour être implantée sur un terrain plat.

Toutefois, compte tenu de la pente transversale du terrain naturel, des surcharges ou des déblais du terrain peuvent être admis, pour permettre une intégration harmonieuse des volumes des constructions.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 1,50 mètre minimum des limites de propriété.

Aucun talus de raccordement n'a une inclinaison supérieure à 45°.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir doivent 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 de la zone de construction.

3.4.2 Volumétrie

L'ensemble architectural est conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.

Il est composé d'un volume unique ou de volumes principaux (max. 3) sensiblement égaux reliés par un élément présentant un caractère de transition tel qu'une verrière, une toiture plate de superficie réduite ou un artifice architectural, pour autant qu'il s'harmonise au reste de la construction.

Les types de toitures autorisées sont décrites au point 3.4.3

Le rapport façade/pignon du volume principal est nettement rectangulaire.

Le nombre de niveaux autorisé est établi comme suit :

Lots 1 :	sous-sol partiellement enterré + rez + 4 niveaux + 1 niveau engagé dans la toiture
Lots 2 :	1 sous-sol partiellement enterré + rez + 2 niveaux + 1 niveau engagé dans la toiture
Lots 3, 4 :	1 sous-sol partiellement enterré + rez + 2 niveaux + 1 niveau engagé dans la toiture
Lot 8 :	rez + 2 niveaux + 1 niveau engagé dans la toiture
Lots 49 :	1 sous-sol enterré + rez + 1 niveau + 1 niveau engagé dans la toiture
Lots 50 et 52 :	1 sous-sol enterré + rez + 2 niveaux + 1 niveau engagé dans la toiture
Lot 53 :	1 niveau en relation avec l'accès à la voirie du lotissement, en surplomb de la rue P. Janson + 3 niveaux + 1 niveau engagé dans la toiture

3.4.3 Toitures

Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles sont soit à deux versants droits de même inclinaison et, sensiblement, de même longueur de pente (l'inclinaison sera comprise entre 35° et 45 °), soit à arc tendu, soit plates, formant éventuellement terrasse accessible.

Les toitures peuvent éventuellement être une combinaison harmonieuse des différents types de toitures autorisées.

Les toitures en demi cylindre ne sont pas admises.

Les toitures sont réalisées de préférence sans débordement. Un maximum de débordement de 10 cm sur le pignon et 30 cm sur les façades est toléré à condition que les rives et autres zingueries restent discrètes.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture sont 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.

Les lucarnes sont strictement interdites. Les coyaux, les croupes et les croupettes ainsi que les interprétations de noues sont strictement interdits.

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

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

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau est soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture, soit l'acier peint d'une teinte similaire à la toiture.

Les cheminées ou conduits de ventilation d'aspect "acier inoxydable" peuvent être admis.

3.4.4 Façades

Les façades sont soignées et font l'objet d'une véritable composition architecturale à laquelle les baies et leurs proportions apportent leur concours.

L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise 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).

Toutefois, de larges baies peuvent être tolérées, pour autant qu'elles soient ouvertes sur une façade arrière, orientées principalement au sud.

Le traitement des baies s'effectuera de manière homogène et harmonieuse.

Des bandeaux vitrés sous corniches seront admis jusqu'à 60 cm de l'extrémité de la façade concernée.

3.4.5 Garages et accès

Un garage collectif, susceptible d'abriter au minimum une voiture par appartement, est prévu pour chaque immeuble, à l'exception de l'immeuble à établir sur le lot 8.

Un espace est aménagé pour le parcage d'1,5 véhicule par appartement, dans la zone de recul.

L'accès au garage s'effectue en suivant au mieux la pente du terrain naturel.

Une pente de 4% max. par rapport au niveau de la voirie, sur les 5 premiers mètres, et 15% max. au-delà est admise.

En plus du garage collectif éventuel, un local suffisant pour permettre le stationnement d'au moins un vélo par appartement avec un accès de plain-pied avec la voirie publique est prévu pour chaque immeuble.

3.4.6 Local à déchets

En plus du garage collectif, un local suffisant pour permettre le dépôt des déchets ménagers, prenant en compte les besoins spécifiques générés par le tri sélectif, est prévu pour chaque immeuble.

4. Matériaux

4.1. Parements des élévations :

Trois matériaux différents au maximum sont mis en œuvre pour les parements de murs extérieurs, les menuiseries et vitrages n'étant pas pris en compte.

Le premier bâtisseur d'un groupe de constructions jointives ou mitoyennes impose la norme en ce qui concerne le matériau et la teinte dominant le projet.

Ceux-ci seront réalisés :

⇒ Soit à l'aide de pierres naturelles calcaires, disposées par assises horizontales, pour des éléments architecturaux ponctuels : soubassements, encadrements de portes et fenêtres, ...

⇒ Soit à l'aide de briques de terre cuite disposées par assises horizontales, de teinte rouge, rouge brun à brun foncé, gris moyen à gris foncé.
Les briques de teintes claires ou nuancées à forts contrastes sont exclues, comme le panachage de briques de teintes différentes.
Les briques peintes, lisses, brillantes ou vernissées sont interdites.
Le jointoiment des maçonneries est exécuté à plat au moyen d'un mortier peu contrasté avec la couleur des briques.
Les joints réalisés dans le même ton que la brique sont préférés.

⇒ Soit à l'aide de blocs de béton de parement de teinte rouge, rouge brun à brun foncé, gris moyen à gris foncé, uniquement pour les immeubles collectifs des lots 1, 2, 3, 4, 8, 49, 50, 52 et 53.

Le choix du bloc de béton en tant que parement de maçonnerie extérieure 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 doivent pas dépasser 19 cm en largeur 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 19. Un échantillon du matériau d'élévation sera obligatoirement joint à la demande de permis d'urbanisme.

⇒ Soit à l'aide d'enduits minéraux à grains fins de teintes moyennes à sombres : gris moyen nuancé à gris foncé, rouge foncé à brun foncé.

⇒ Soit à l'aide d'un des matériaux de bardage suivants, tout en restant un élément accessoire:

L'ardoise, aux conditions suivantes :

- être intégrée à la composition globale du volume;
- 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 bois, aux conditions suivantes :

- être intégrées à la composition globale du volume;

Le zinc à joints verticaux ou horizontaux de teinte gris moyen à gris foncé.

Les panneaux de fibro-ciment ou similaire, de teinte gris nuancé moyen à gris nuancé foncé.

Les panneaux d'acier de teinte rouille à brun foncé ou peints dans une teinte à dominante grise.

Un échantillon ou fiche technique en couleur du ou des matériaux d'élévation sera obligatoirement joint à la demande de permis d'urbanisme.

En raison de l'implantation de la zone de construction du **lot 53**, perpendiculaire et à proximité de la rue Paul Janson, il y lieu d'être attentif aux choix architecturaux, notamment au choix des matériaux de parement de la façade, qui doivent contribuer à limiter la réverbération sonore vers l'intérieur du site.

4.2. Matériaux de couverture des toitures :

Le premier bâtisseur d'un groupe de constructions jointives ou mitoyennes impose la norme en ce qui concerne la teinte du revêtement.

- 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, implanté en fonction de l'exposition.
- Soit le zinc naturel ou prépatiné gris moyen à gris foncé, à tasseaux, joints debout ou en écaille.
- Soit le cuivre, à tasseaux, joints debout ou en écaille
- Soit l'acier inoxydable étamé à joints debout
- Soit l'acier pré laqué en tôle profilée avec des ondes de faible relief, de teinte satinée gris moyen à anthracite.

Les matériaux à base de bitume ou goudron sont proscrits.

4.3. Menuiserie :

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

5. Haies, clôtures et plantations

Une haie est obligatoirement plantée à front de voirie, 50cm en recul par rapport à l'alignement et taillée à 1,40m de hauteur maximale.

Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

Le choix des essences régionales se fait sur base des listes issues de l'AGW du 20/12/2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation d'arbres et haies, annexées aux présentes prescriptions. L'AGW comprend la liste des espèces recommandées par région.

Les haies sont implantées soit sur la limite séparatrice (suivant accord entre les parties), soit en retrait de minimum 50 cm de celle-ci, conformément au Code Civil (régime rural) et entretenue à une hauteur de 1,80m.

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

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

Les haies figurant au plan de lotissement, notamment en bordure des piétonniers, doivent être plantées par les acquéreurs des lots, au plus tard 1 an après la première domiciliation.

Les haies à planter par les acquéreurs des lots sont renseignées aux plans de mesurage individuels des lots.

Dans les haies peut être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles, dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 mètres, sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Elles sont implantées sur la limite séparatrice, à frais communs, dans un délai de 3 ans à dater de la première domiciliation.

A front de voirie et le long des piétonniers, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) est interdit.

A l'arrière des maisons jointives et exclusivement dans le prolongement du mur mitoyen, un claustra ou un mur de clôture formant écran pourra être établi, sur la limite mitoyenne et à frais communs entre les 2 propriétaires.

La hauteur maximale du mur sera de 2.20m au-dessus du niveau de la terrasse la plus basse. Le mur sera construit au moyen de matériaux de la même nature que ceux de la façade arrière et ne dépassera pas de plus de 4.00m la façade arrière de la construction la plus profonde.

Par parcelle constructible, il est souhaitable de planter, par 200m² de jardin, au moins 1 arbre dont 1 sur deux à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent la première domiciliation.

Cette recommandation s'applique en dehors des zones de parc résidentiel et des parcelles déjà arborées auquel cas le maintien des espèces est obligatoire pour ce qui ne concerne pas la zone de bâtisse ou ses abords directs.

Les essences sont choisies de manière à favoriser les espèces indigènes (voir liste ci-avant), Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

Les arbres hautes tiges figurant au plan de lotissement doivent être maintenus.

En application du Règlement provincial sur la voirie vicinale, les arbres à hautes tiges sont plantés au moins 2 mètres en recul par rapport à l'alignement (fixé au plan de lotissement) et au moins à 6 mètres l'un de l'autre.

6. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques sont autorisées à condition qu'elles soient positionnées de manière discrète, non visibles de la voirie.

Le placement d'une antenne parabolique ne nécessite pas de permis d'urbanisme pour autant qu'elle soit placée conformément aux dispositions de l'article 262 §5 du CWATUP.

7. Performances énergétiques des bâtiments

Les normes en matière de performances énergétiques des bâtiments, en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, doivent être respectées.

8. Evacuation des eaux

Les eaux usées et les eaux de pluies seront collectées dans l'égout à réaliser dans le lotissement au moyen des pipes de raccordement en attente placées à cet effet.

Chaque parcelle construite est équipée d'une citerne à eaux de pluie pourvue d'un dispositif de vidange différée automatique (ajutage calibré placé à hauteur convenable) réalisant une retenue des pluies d'orage équivalent à la moitié de la capacité de la citerne.

Les capacités des citernes sont de :

- 5.000 litres minimum pour une maison unifamiliale
- 7.500 litres minimum pour un immeuble à deux logements
- 2.000 litres minimum par logement pour un immeuble collectif, avec un minimum de 10.000 litres au-delà de deux logements.

L'eau de pluie est utilisée pour l'arrosage des jardins et l'alimentation des chasses de WC.

Il ne peut exister aucune connexion entre le réseau de distribution d'eau et le réseau eaux de pluie.

Le dispositif est vérifié par un représentant de l'administration communale qualifié, préalablement aux remblais.

A aucun moment, sous peine d'amende, le demandeur ne peut prendre l'initiative de remblayer sans l'accord du représentant désigné par la Commune.

En cas de non-respect de la procédure de vérification, en complément de l'amende, le Collège communal peut ordonner, aux frais du demandeur, le déblaiement des terres afin de vérifier la conformité du système.

9. 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.

10. 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 peuvent dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne peuvent dépasser un mètre carré; leur forme et leur couleur conservent le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.

Une enseigne mentionnant les noms et professions de l'occupant peut être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne peut dépasser six décimètres carrés.

11. Puits de mine

11 puits de mine sont recensés sur le site et sont repérés par une stèle en béton. Une zone de non aedificandi, centrée sur la stèle, est imposée pour chaque puits. Les plans de mesurage des lots concernés stipulent la position et la dimension de la zone non aedificandi.

Dans une zone non aedificandi définie autour d'un puits de mine, il est interdit :

- d'ériger de nouvelles constructions ;
- de transformer des constructions existantes non destinées à l'habitation ou à une occupation permanente ou régulière par des personnes, afin de les destiner à cet usage ;
- d'ériger de nouvelles voiries ;
- d'établir des installations destinées à être ordinairement ou régulièrement fréquentées par des personnes (aires de jeux, bancs publics, arrêt de bus, ...) ;
- de faire circuler ou stationner des véhicules de plus de 3,5 tonnes ;
- de stocker des matériaux ou objets pesants pouvant notablement surcharger le sol ;
- d'installer des conduites d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous produits quelconques, enfouies ou supportées par des éléments pouvant être déstabilisées par un éventuel affaissement de la tête du puits ;
- d'installer des égouts ou des conduites d'évacuation d'eau ;
- d'installer des réservoirs d'eau, à carburant ou destinés à tout autre liquide ou gaz, que ces réservoirs soient enfouis ou posés sur le sol ;
- de faire passer des fossés ou des cours d'eau ;
- d'installer des pièces d'eau ;
- de nettoyer des véhicules ou tout autre objet au moyen de grandes quantités d'eau ou régulièrement ;
- d'établir des systèmes de récolte d'eaux pluviales dirigées vers le puits ou pouvant se perdre dans le sol à ses abords
- d'une manière générale, d'établir des installations ou d'aménager des lieux si cet établissement ou ces aménagements sont destinés à amener des personnes à séjourner de manière permanente ou régulière à l'intérieur de la zone, de sorte qu'il puisse exister des risques anormaux pour leur sécurité.

12. Risques de présence de smectites

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait que L'Etude d'Incidence sur l'Environnement réalisée préalablement au lotissement du site relève un risque de présence de smectite à proximité des fonds de fouille, principalement dans la partie nord et nord-est du site.

13. Risques de présence de radon

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait que L'Etude d'Incidence sur l'Environnement réalisée préalablement au lotissement du site relève un risque de présence de radon.

Il est recommandé d'assurer une ventilation suffisante, tout particulièrement des caves.

14. Risques liés à la présence d'un tunnel ferroviaire

Les lots **49 à 53** sont partiellement situés à l'aplomb d'un tunnel ferroviaire.

Une zone de non-aedificandi de largeur variable, centrée sur l'axe du tunnel, affecte ces lots.

Les plans de mesurage des lots concernés stipulent la position et la dimension de la zone non aedificandi.

L'attention des auteurs de projet des futures construction est attirée sur les risques de transmission des vibrations perçues, susceptible d'induire un sentiment d'inconfort.

15. Plans de construction

Les plans de construction sont 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 ledit Ordre des Architectes.

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

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformation, agrandissement, exhaussement ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux conditions.

Les plans de construction doivent obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux de revêtements mis en œuvre pour la façade et les toitures ainsi que toutes parties visibles de l'extérieur.

Les plans approuvés et le permis d'urbanisme, de même que les avis l'accompagnant, doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

16. Divers

L'implantation de mâts, éoliennes, antennes et supports de câbles aériens est interdite.

Fait à Spa, le 26 juin 2008,
Modifié suivant avis de la Commune de Grâce-Hollogne
le 13 février 2009
Mis à jours suivant avis du Fonctionnaire délégué du 19.06.2009

Par le Géomètre Expert s/signé

Bernard MEURANT

Approuvé le 23/09/2009
par le lotisseur
Pour la sa du Charbonnage
Gosson-Kessales en liquidation,

M. Marche