

Verviers (Petit-Rechain)
Projet de prescriptions urbanistiques
Lotissement "Les Pâturages"

Description générale du bien à lotir.

Le bien est situé à Verviers (Petit-Rechain) - rue Les Pâturages

Le périmètre de la propriété d'un seul tenant du demandeur représente environ 11ha, mais le bien objet du présent lotissement représente une superficie cadastrale totale d'un peu plus de 5,5ha.

Ce dernier est situé entièrement en Zone d'Aménagement Communal Concerté (Z.A.C.C.) au plan de secteur. L'article 33 du C.W.A.T.U.P.E. régleme sa mise en œuvre.

Le Rapport Urbanistique et Environnemental (R.U.E.) de la Z.A.C.C. 01 "Petit-Rechain" a été approuvé en mars 2006.

Pour rappel, un R.U.E. est un document d'orientation qui définit notamment les affectations de la zone concernée. Il peut, si nécessaire, être revu.

Le reste du bien, en nature de pâture ou culture, est exclu du périmètre (art. 89§3 du C.W.A.T.U.P.E.) de même que la parcelle concernée par la construction d'un petit immeuble à appartements rue Frantz Poussard (permis d'urbanisme en cours).

Le périmètre de la propriété d'un seul tenant est défini par un trait orange.

Il est identifié dans les documents cadastraux sous Verviers, 9^{ème} Division (Petit-Rechain), Section A, n° 75a, 76d, 71b, 199, 201a, 69c, 70c, 65L, 209r, 67, 65m, 66, 68b, 209t, 205c, 209f2, 211b, 209s, pour une contenance totale d'environ 11ha.

Le périmètre du lotissement est défini par un trait de couleur mauve au plan de situation.

Il est identifié dans les documents cadastraux sous Verviers, 9^{ème} Division (Petit-Rechain), Section A

n° 209f2 pie, 76d pie, 71b pie, 69c pie, 66, 70c, 209r, 65L, 65m, 209t, 205c, 209s (Primabel) et 209v : Hendrick (ancien lot 52 non bâti), 209m, 209n : Piette-Fatma (anciens lot45 et 46 non bâtis), 65f : Muhlberger-Dury (ancien lot 88 non bâti), pour une contenance totale d'environ 5,5ha.

Le propriétaire - lotisseur est la société Primabel s.a, représentée par Mr Patrick Henrotte, ayant son siège social rue Gomelevay, n°52 à B4870 Nessonvaux - Trooz.

Elle est également mandatée par les 3 autres propriétaires cités ci-dessus.

Le projet est un lotissement comprenant un total de 62 lots (numérotés de 1 à 2, de 4 à 22 et de 25 à 65) destinés à la construction d'habitations; majoritairement sous la forme de maisons individuelles mitoyennes ou jumelées. Le projet comprend une seule phase de réalisation. (N.B. les lots 3, 23 et 24 ont été supprimés en suite à avis du 25-01-2011 et pv de réunion du 01-02-2011).

Egouttage :

Une canalisation d'égout est existante, du type unitaire.

Toutefois, pour répondre aux recommandations de l'E.I.E., un réseau séparatif sera créé.

Voirie :

La superficie des voiries, parkings et piétonniers à incorporer au Domaine Public représente **9.995m²** dans le périmètre du lotissement.

Travaux d'infrastructure :

Le lotisseur réalisera à ses frais l'adaptation et/ou l'extension des réseaux de : d'électricité, éclairage public, télédistribution et téléphone.

Le réseau de distribution d'eau alimentaire **et les** bornes d'incendies ont déjà été placés dans le cadre du projet précédent périmé.

Il réalisera entièrement la finition des voiries et la réfection de l'égouttage (établissement d'un réseau séparatif).

La vente du premier lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins indiquant, soit que ces travaux ont été entièrement réalisés, soit qu'un dépôt bancaire à été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

Densité d'habitat : +/- 11,3hab/ha (voirie et zones vertes comprises)

Nombre d'emplacements de parcage sur domaine public : **74 dont 21 à l'entrée** du site, rue Poussard **pouvant être utilisés tant par les habitants du futur lotissement que par les riverains de la rue Poussard et 29 emplacements prévus dans le cadre du permis d'urbanisme en cours, construction d'un immeuble à appartements projet de l'architecte Mirolo destinés principalement à la douzaine d'habitations existantes rue Frantz Poussard**

Maintien du sentier de promenade des "deux Châteaux" (via le piétonnier à créer et le sentier n°38 à déplacer).

L'assiette **des nouvelles** voiries et de **leurs** dépendances seront cédées gratuitement à la commune, quitte et libre de toutes charges à la première demande de celle-ci (**une fois les travaux réalisés** après l'obtention du permis **de lotir**) de même, un dossier conforme de déplacement d'un tronçon du chemin vicinal n°38 sera élaboré.

Application de l'art. 89§3

En effet :

" à la suggestion du demandeur ou d'office, l'autorité qui délivré le permis de lotir peut exclure du périmètre du lotissement tous ou certains des lots non destinés à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ou inaptes à cette destination pour une raison technique ou juridique ou encore déjà construits ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile au sens de l'article 84 §1^{er}, 1°, lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci"

Ce qui est le cas ici comme dit ci-avant.

pour une bonne compréhension du texte qui suit, lire :

en noir : les prescriptions urbanistiques

en bleu : les recommandations de l'E.I.E.

en vert : les adaptations consécutives aux modifications demandées

en violet : modifications du permis de lotir du 27 mai 2011

Introduction

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 les plans, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire du Patrimoine et de l'Urbanisme.

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

Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée sous peine de rejet.

En cas de contradiction entre les prescriptions du lotissement et les règles du C.W.A.T.U.P. , ce sont les plus restrictives qui seront d'application.
Le refus de permis d'Urbanisme ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes

1. DESTINATION

Le lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial.

~~Toutefois, il pourrait être envisagé qu'une habitation puisse éventuellement recevoir 2 ménages comme par exemple un ménage monoparental et une personne âgée pour mieux appréhender l'évolution et la diversification des ménages.~~

~~Un maximum de 2 logements pourrait donc être autorisé par lot.~~

De même, les constructions à usage de professions libérales seront admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont interdits de même que les dépôts quels qu'ils soient. Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes.

Tout réservoir à combustible extérieur (à la construction) est interdit. Les citernes d'hydrocarbure enterrées doivent présenter un dispositif à doubles parois; les citernes à l'air libre doivent se situer dans une pièce à cuvelage étanche, sans évacuation de type sterfput et dimensionné pour retenir la capacité totale de la citerne au minimum.

2. MORCELLEMENT

1° Modalités de division

en un nombre défini de lots : **62 lots**

dont **19** parcelles réservées pour des maisons isolées,

11 groupes de maisons jumelles

3 groupes de 3 maisons jointives

3 groupes de 4 maisons jointives

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être modifiés sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, exprès et écrit, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application du C.W.A.T.U.P.E.

Les cotes et les contenances de lots sont données graphiquement à titre indicatif. Le mesurage et le bornage, aux frais des acquéreurs, déterminera la contenance et les cotes définitives des parcelles et seront le plus conformes possible.

Cependant, tout acquéreur aura la faculté d'acheter plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra réunir plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement. En cas de réunion de deux ou plusieurs lots **dont les zones de construction sont contigües**, la surface bâtie sera au maximum égale aux 2/3 du total des surfaces prescrites pour chacun des lots avant réunion.

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.

2° Composition de chaque lot

a) zone de construction:

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone.

Le front de bâtisse n'est pas obligatoire.

1) Pour les volumes isolés, les constructions seront soit parallèles, soit perpendiculaires aux limites latérales.

Le faîtage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faîtage du volume principal, celui-ci étant parallèle au plus long côté du bâtiment.

2) Pour les habitations mitoyennes par les volumes principaux, le faîtage du volume principal sera logiquement parallèle au front de bâtisse;

3) Pour les volumes mitoyens par les volumes secondaires, l'axe du faîtage du volume principal sera parallèle au plus long côté du bâtiment; celui du volume secondaire sera soit parallèle soit perpendiculaire à l'axe du volume principal, **soit à toiture plate.**

b) zone de recul:

La profondeur de la zone de recul est déterminée à partir de l'alignement des voiries et/ou zone de placette. Les zones de recul sont destinées à être engazonnées **et plantées.**

Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès de même que les emplacements de parcage privatifs.

Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, non rejointoyés, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable, **soit en pavés drainants.** 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 éventuelle 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 décrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

Si les zones de recul sont aménagées sous forme de cour intérieure, elles le seront au moyen du même revêtement de sol, à savoir : soit des klinkers, soit des pavés de rue ou des éléments de béton ajouré laissant pousser le gazon, ou tout autre matériau perméable.

Elles pourront être fermées par des murets **de même style que le bâtiment.**

Lorsqu'il s'agit d'accès groupés, le premier bâtisseur fixe la norme.

c) zone de cour et jardin - annexe:

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

A 2 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification apparente du relief du sol:

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs, pièces d'eau, pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25 m².

- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,5 m.

-Annexe:

Toutes les futures dépendances présenteront des matériaux de parement extérieur identiques à ceux utilisés pour les volumes principaux.

Toutefois,

-les serres pourront être réalisées (en vitrage transparent);

et

-par parcelle, une petite construction à usage d'abris de jardin ou remise, d'une superficie au sol maximum de 12m², d'une hauteur maximum de 2.5m à la corniche et de 3.5m au faîte, **ou**

bien d'une hauteur de 2,5m à l'acrotère (en cas de toiture plate) et réalisé, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée.
de même

- une piscine à l'air libre ne dépassant pas plus de 50cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 50m² (sauf pour les lots 31,33 et 34) situés aux environs de l'ancienne sablière et aussi les lots 54 à 61 situés dans le fond du vallon en zone calcaire. Pour tous ces lots, toute infiltration (d'eau usée ou de pluie) est interdite dans ou sur les terrains.

En raison également de la proximité d'une zone à risque karstique à la limite des fonds des parcelles 46 à 48, cette interdiction sera également d'application pour ces 3 lots.

N.B. aucune construction en hauteur telle que dôme-solarium, véranda,... destiné à servir d'abri pour piscine ne sera autorisé en dehors de la zone de bâtisse.

La vidange des piscines dans les terrains est interdite.

3° MITOYENNETE

Afin d'éviter de laisser un pignon apparent peu esthétique en attente, celui-ci sera réalisé en matériaux identiques à celui des autres façades de la première construction ou en ardoise et il devra respecter les nouvelles exigences en matière d'isolation thermique et acoustique.

Le second constructeur, devra acquérir la mitoyenneté de la partie qu'il utilisera en copropriété.

La construction de deux volumes mitoyens implique une certaine unité architecturale, une cohésion volumétrique et pour les accords à prendre, la volonté de s'entendre dans l'intérêt de chacun.

Si la surface mitoyenne de la seconde construction est plus importante que la première, le ou les débordements seront recouverts, aux frais du second constructeur, de tout matériau s'harmonisant avec ceux utilisés pour les constructions avec l'accord écrit du premier constructeur. A défaut, le matériau de recouvrement sera l'ardoise naturelle ou artificielle. Pour l'élévation érigée sur la limite latérale du lot, le niveau inférieur du parement correspond à celui du terrain naturel pris au pied du mur, à moins qu'il ne soit prévu de la modifier. Alors, un accord écrit avec le voisin, validé par les permis d'urbanisme respectifs permettra de déroger à ce principe.

Tous les raccords (solins, joints de tassement, etc...) assurant la jonction entre les constructions seront à charge du second constructeur.

4° DIMENSIONS ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1) Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol.

Les auteurs de projet tiendront donc compte de l'environnement direct existant ou en cours d'élaboration (pour implantation cohérente).

Le niveau de l'entrée sera établi le plus près possible des niveaux du terrain naturel. Des surcharges du terrain seront admises uniquement dans le but de relier de façon harmonieuse le niveau des entrées, de la voirie et du terrain naturel.

N.B. niveau des garages : voir article 6 ci-après.

2) Volumétrie

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de longueur de pente sensiblement équivalente, le faîtage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants **ou une toiture plate** et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. En cas de toiture à deux versants, ceux-ci auront une pente similaire à celle du volume principal.

N.B. L'emploi de toitures plates ne sera pas gratuit et devra avoir un caractère d'intégration au site.

Le rapport façade-pignon du volume principal sera nettement rectangulaire (il pourrait se situer entre 1,3 et 2,0) sauf pour les blocs de maisons jointives.

Pour les constructions de type A : maisons jointives

- la profondeur des volumes principaux ne pourra être supérieur à 12m
- la hauteur du volume principal sera équivalente à 2 niveaux francs
- chaque "bloc" devra être conçu de sorte à présenter un ensemble architectural

Pour les constructions de type B : maisons isolées

La hauteur du volume principal sera équivalente à 2 niveaux dont un éventuellement incorporé dans la toiture.

En plus de l'unique volume principal, sont admis : un seul volume secondaire distinct ou articulé ou un seul volume secondaire adossé au volume principal.

Les volumes secondaires éventuels auront une superficie minimale au sol de 20 m² 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 2,00m.

L'articulation entre volumes principal et secondaire éventuel pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de "légèreté" et/ou de transition (soit 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.

N.B. pour les éléments d'articulation, une hauteur maximale est fixée ci-après pour chacun d'eux :

- verrière : la hauteur de son faîte sera au moins inférieure de 50cm à la hauteur du faîte du volume secondaire
- toiture plate-forme : sa hauteur ne pourra dépasser la hauteur sous corniche du volume secondaire
- mur et muret : il consistera en une assise horizontale dont la hauteur sera inférieure de 50cm par rapport à la rive de toiture du volume secondaire, distance calculée sur la perpendiculaire née de la rencontre entre ce mur et le mur pignon du volume secondaire.
- plantations: haie taillée d'une hauteur minimum de 2m.

caves :

Les caves sont autorisées.

Toutefois, dans les zones humides (fond du vallon c.a.d. parcelles 53 à 65), elles seront cuvelées si nécessaire.

Il est conseillé d'assurer une bonne ventilation des vides ventilés et des caves, de même, d'assurer également une bonne étanchéité des radiers et des chapes en contact direct avec le sol.

3) Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Les toitures seront traditionnellement à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Afin de s'adapter aux caractéristiques du bâti traditionnel du Pays de Herve, les toitures seront réalisées sans débordement. Un maximum de 10cm sur les pignons sera toléré à condition que les rives et autres zingeries restent discrètes.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 30° et 40°.

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

Les baies d'étage sous combles seront traitées sous forme de châssis à bâtière (non débordant). Toutefois, une seule lucarne pourrait être acceptée pour autant qu'elle soit dans le prolongement de la porte d'entrée et traitée de façon contemporaine.

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 lucarnes de type "barbacane" en plein toit sont interdites. Elles seront toutefois autorisées à la seule condition qu'elles soient passantes (le vitrage doit se prolonger sans interruption devant la barbacane), le toiture de celle-ci sera soit arrondie, soit à 2 pentes de toiture.

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

4) Matériaux

a) parement des élévations:

Trois matériaux différents au maximum seront mis en oeuvre pour les parements des murs extérieurs.

Ceux-ci seront réalisés:

- soit à l'aide de pierres naturelles c'est à dire petit granit, grès pâles ou calcaires, de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional.

- soit en maçonnerie de briques de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales.

Les briques seront en terre cuite rugueuse, non brillantes, disposées par assises horizontales, **de préférence avec un jointement gris clair à gris foncé. Les jointements ayant pour effet de rendre le bâtiment trop perceptible ne sont pas autorisés.** Leur ton sera compris dans la gamme des rouge-brun et homogène pour l'ensemble des façades. Le format de l'élément constitutif des maçonneries ne devra pas dépasser 19cm en panneresse et 9 cm en hauteur. Un format plus grand (39x19) ne pourra être utilisé qu'à la condition d'être associé par bandeau alterné au format 19x9.

Les références de la brique seront indiquées correctement sur les plans en plus de la teinte.

- soit en maçonnerie couverte par un crépis de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales (ton rouge brun) ou de pierres du pays (ton gris clair à gris moyen, ton beige à brun).

- l'ardoise, le zinc et le bardage type siding (ou autres), le bois en parement de mur sont autorisés aux conditions suivantes:

- * être intégré à la composition globale du volume
- * rester un élément accessoire de la composition
- * être utilisé pour la protection d'un pignon mitoyen
- * être limité à la façade particulièrement exposée et réalisé sur toute sa surface
- * ne pas être utilisé à des fins décoratives.

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) matériau de couverture des toitures:

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou anthracite

- soit une tuile de teinte gris foncé ou anthracite non brillant

- soit le vitrage transparent et plan en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda.

- soit le zinc prépatiné de ton anthracite qui peut être employé comme matériau de couverture pour les lucarnes arrondies passantes ou les toitures plates.

- soit les toitures végétales ou à graviers pour les toitures plates. Les revêtements asphaltiques ou synthétiques sont également autorisés.

Les toitures plates en vitrages synthétiques translucides ne sont pas admises.

Compte tenu du fait que pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou dans le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au C.W.A.T.U.P. le placement de panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est par conséquent autorisé pour autant :

- * que l'ensemble des panneaux soit incorporé dans la toiture ou fixé sur la toiture à l'aide de support : dans ce cas, l'ensemble de la superstructure ne peut dépasser 30 cm d'épaisseur
- * que l'ensemble des panneaux présente une forme rectangulaire
- * qu'il ne présente aucun débordement par rapport à la toiture du bâtiment
- * qu'il respecte le parallélisme des plans et des lignes dudit lotissement

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).

Des baies horizontales et bandeaux vitrés horizontaux sont également autorisés pour autant que le parti architectural le justifie et que pour chaque baie, soit la longueur soit au minimum deux fois plus grande que la hauteur soit un apport énergétique spécifique le nécessite.

6° Garages

Le garage sera incorporé dans le volume principal ou secondaire (les garages isolés en fond de parcelle et hors des zones de construction sont interdits).

Le garage se situera en façade avant uniquement ou conçu dans un volume situé le plus près possible de la voirie, dans la zone de construction (ou dans la zone éventuellement prévue à cet effet).

Le niveau du garage sera situé au plus près possible du niveau de la voirie ou de la zone de rebroussement.

L'accès des garages s'effectuera dans le respect maximum du terrain en limitant au mieux remblais et/ou déblais. Toutefois, la rampe ne pourra avoir une pente supérieure à 4%

durant les 5 premiers mètres au départ de la limite à front de la voirie (voir circulaire ministérielle n°27/1 du 10-09-65).

Les emplacements de parcage respecteront le caractère paysagé des lieux. Ceux-ci seront ordonnés et discrets. [Un emplacement de parcage sur domaine privé est obligatoire par lot \(en plus du car port ou du garage\).](#)

Le volume abritant un véhicule n'est pas obligatoirement "fermé" et peut se résumer à une couverture légère ou même à une simple aire à la condition d'être dissimulé à la vue des habitants et des passants.

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 de légères surcharges générales du terrain naturel, et ce, pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces de logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales.

Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme 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).

8° Plantations, clôtures et aménagement

A) clôture

a) en limites mitoyennes privées

La clôture sera 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 espèces reprises [dans la liste des espèces ligneuses indigènes et locales recommandées par l'auteur de l'Etude d'Incidences du projet sur l'Environnement \(E.I.E.\)](#)

Entre 2 futurs espaces privatifs, les haies seront plantées en mitoyenneté et entre un futur espace privatif et un futur espace public (voirie ou chemin), la haie sera plantée sur fond privé à 50cm de la limite.

En tout état de cause, l'implantation des haies se fera dans le respect du Code Rural et conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, les haies qui seront situées à front de voirie devront se planter 0.50m en recul par rapport à l'alignement et être taillées à 1.40m de hauteur maximum.

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

Le nombre de plants 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.

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à large mailles dont la hauteur ne peut dépasser ni 1,20m, ni la hauteur de la haie à maturité.

b) à front de voirie existante

A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété à 0.50m en recul par rapport à l'alignement et agrémentés d'une haie mélangée.

Tout autre type de clôture (muret, bois) est interdit.

Les accès aux habitations seront limités à 5m de longueur par parcelle.

Une grille d'entrée entre pilastres peut être réalisée pour autant que la construction de celle-ci soit dument autorisée et ne s'ouvre pas côté "domaine public".

B) plantations

Dans chaque parcelle il est obligatoire de planter, par 1.000 m², au moins 10 arbres dont 6 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les 2 ans qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes ([en privilégiant les fruitiers à hautes tiges à choisir parmi les essences régionales traditionnelles](#)).

Afin de permettre la conservation des perspectives paysagères plus larges et d'apporter de manière générale plus de convivialité, il pourrait être admis qu'avec l'accord des deux propriétaires riverains, la clôture latérale ne soit pas obligatoire.

Par ailleurs, il faut tenir compte d'une part, des zones de jardin situées en dessous des lignes haute tension. En effet, il est interdit d'y planter des arbres à moyennes ou hautes tiges : y sont donc autorisées les haies, mais uniquement les haies basses taillées régulièrement afin d'éviter le développement aérien des végétations, et d'autre part, de la servitude de non aedificandi de part et d'autre de la canalisation Fluxis (uniquement utilisée comme jardin).

N.B.

1) Tout abattage d'un arbre **prévu au plan de lotissement (existant ou à planter)** devra faire l'objet d'une demande de permis et être compensé par la plantation d'un nouvel arbre **fruitier**. Ces arbres seront choisis préférentiellement dans la liste des variétés recommandées dans le cadre du programme agro-environnemental de la Région wallonne.

2) les haies et arbres anciens existants dans les parcelles sont à maintenir impérativement et à entretenir

La liste suivante est particulièrement adaptée, car elle ne comporte que des espèces susceptibles d'être représentées dans la zone d'étude et incluses dans les listes recommandées par la D·G·R·N·E. (Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement de la Région wallonne).

Liste des espèces ligneuses indigènes et locales recommandées:

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bourdaïne C	<i>Frangula alnus</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Cornouiller mâle *	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre *	<i>Acer campestre</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Groseillier à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>
Groseillier noir	<i>Ribes nigrum</i>
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Myrobolan *	<i>Prunus cerasifera</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>
Peuplier grisard *	<i>Populus canescens</i>

Peuplier tremble	Populus tremula
Poirier	Pyrus communis
Pommier	Malus sylvestris subsp. miti
Prunellier	Prunus spinosa
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia
Ronce	Rubus caesius
Saule blanc	Salix alba
Saule cendré	Salix cinerea
Saule des vanniers	Salix viminalis
Saule fragile	Salix fragilis
Saule marsault	Salix caprea
Saule pourpre	Salix purpurea subsp.lambertiana
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Sureau à grappes	Sambucus racemosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Viorne obier	Viburnum opulus

* espèces plus particulièrement adaptées aux sols basiques (calcaires), ce qui est partiellement le cas ici (partie sud du périmètre).

En complément de plantations existantes à maintenir, le demandeur devra planter au moins :

- a. des haies vives d'essences régionales
 - i. périphériques au lotissement, sauf là où elles existent déjà,
 - ii. de part et d'autre des chemins piétonniers;
 - iii. autour des aires de parkings et de la cabine électrique;
- b. des arbres haute-tige
 - i. ceux suggérés sur le plan de lotissement
 - ii. 3 aux abords du parking de la rue F.Poussard
 - iii. 1 à l'angle du lot 13 en symétrie de celui planté au début de la tête de pipe centrale
 - iv. 1 à l'angle du lot 53 afin de ponctuer le carrefour
- c. des arbres fruitiers
 - i. ceux prévus aux plans
 - ii. 8 (2 par lots) dans les lots 19, 20, 21 et 22

remarque : entre deux futurs espaces privatifs, les haies seront plantées en mitoyenneté et entre un futur espace privatif et un futur espace public (voirie ou chemin), la haie sera plantée sur fond privé à 50cm de la limite

9° Permis d'urbanisme

Lors de l'introduction des différents permis d'urbanisme, un plan d'aménagement précis des jardins et cours intérieures devra être fourni (essence, nombre, emplacement, traitement des chemins) en privilégiant les plantations d'arbres fruitiers.

10° Egouttage et collecte des eaux de ruissellement et réservoir d'eau

Un égouttage de type séparatif sera posé par le lotisseur : une canalisation pour reprendre les eaux usées et une autre pour reprendre les eaux pluviales (cette dernière existe déjà et sera adaptée).

A) Les eaux usées (ménagères et sanitaires)

Elles seront envoyées directement au réseau public via la canalisation prévue à cet effet et les raccordements particuliers d'attente prévus à placer par le promoteur.

B) Les eaux dites de surface (c.a.d. les eaux de récolte des toitures, terrasses et autres surfaces avec réception des eaux pluviales) seront conduites vers une citerne d'eau de pluie dont le volume capable sera de minimum 6.000 litres.

En plus du trop plein, la citerne comprendra au 1/2 de sa capacité, un tuyau d'évacuation (ajutage) de 1 l/sec.

Cette citerne aura donc une double fonction:

- 1- dans sa partie inférieure, une réserve d'eau de pluie d'une capacité de minimum 3.000 litres.
- 2- dans sa partie supérieure, un volume de régulation des débits d'eaux pluviales (bassin individuel d'orage) d'une capacité de minimum 3.000 litres.
- 3- le trop plein de la citerne devra, avant de rejoindre le réseau d'eaux pluviales, transiter par une chambre de contrôle à implanter sur terrain privé, à la limite du domaine public.

Les eaux de pluies ne peuvent en aucun cas être dispersées sur ou dans les parcelles.

L'utilisation domestique de l'eau de pluie récoltée dans les citernes est recommandée **notamment pour les garages, jardins, wc, buanderie,...** (+voir dispositions particulières ci-après)

Les puits perdus sont strictement interdits.

11° Déchets de jardin

Chaque parcelle comportera un dispositif efficace à recueillir les déchets de jardin et de cuisine d'origine végétale, permettant leur transformation en compost utilisable sur place.

Ce dispositif sera fixé au sol, sur fond creux et drainé; ses parois permettront une aération permanente des déchets.

L'ensemble devra être discret et de teinte sombre et "camouflé" au moins du côté extérieur de la parcelle.

Il sera installé dans un endroit retiré de la propriété de manière à ne pas incommoder les voisins.

12° Article additionnel

Contenances des parcelles : la surface exacte des lots sera fixée par mesurage et bornage réalisés aux frais de l'acquéreur par le bureau auteur du projet.

Le plan de la parcelle sera annexé à l'acte authentique.

13° Dispositions complémentaires

Dispositions concernant les antennes paraboliques

Vu l'évolution de la consommation en matière audiovisuelle, les antennes paraboliques sont autorisées, à condition qu'elles soient positionnées de manière discrète et non visible de la voirie.(art. 262§6 du CWATUP). Une antenne parabolique est autorisée pour autant :

- que sa superficie ne dépasse pas 1,00 m² ;
- qu'elle prenne ancrage au sol dans les cours et jardins implantés à l'arrière des habitations par rapport à la voirie ou sur une élévation ou un pan de toiture sis à l'arrière de l'habitation par rapport à la voirie; dans le cas où elles prennent ancrage sur une élévation ou un pan de toiture, les antennes doivent être d'un ton similaire à celui de leur support ;
- qu'elle soit implantée à 3,00 m des limites mitoyennes.

Dispositions concernant la ligne à haute tension

Une zone dangereuse de 3m et 4m autour des lignes à haute tension est définie par le RGIE. Tous travaux effectués dans cette zone (notamment en ce qui concerne le chantier de la construction) sont donc soumis à autorisation et devront respecter les conditions imposées par le gestionnaire.

(+ voir annexes) : courrier Elia du 15-12-2008.

Mention à figurer dans les actes d'achat des futures propriétés surplombées

« La parcelle est surplombée par une ligne haute tension appartenant à ELIA.

Le Règlement Général sur les Installations Electriques (R.G.I.E.) impose des distances de sécurité d'éloignement à respecter en fonction de la nature de l'obstacle et de la tension de la ligne.

En cas de modification ou d'affectation particulière du site, l'acquéreur est invité à se mettre en rapport avec ELIA afin que celle-ci puisse examiner la compatibilité du projet avec la présence de la ligne.

Toutes nouvelles plantations d'arbres hautes tiges devront également faire l'objet d'un examen.

Suivant article 15 de la loi du 10 mars 1925, un droit d'accès à la ligne doit être maintenu à ELIA aux fins d'exploitation de celle-ci ».

Dispositions concernant Fluxys

Sur une largeur de 6m, soit 3m, selon le courrier de Fluxys du 6 avril 2009 de part et d'autre de l'axe de la conduite, **il existe une servitude de non-aedificandi et il ne peut y être procédé :**

- à l'érection de bâtiments ou toutes constructions,
- à l'entreposage de matériels et matériaux,
- à la modification du profil du terrain,
- au battage de pieux ou palplanches,
- au passage d'engins lourds au droit de la canalisation sans avoir pris au préalable et à charge de l'entrepreneur, des mesures spéciales approuvées par notre société,
- à l'utilisation d'engins mécaniques de creusement,
- tout arbre ou arbuste à racines profondes ou pivotantes est à exclure,
- même à l'extérieur de l'emprise précitée, il est interdit d'effectuer des excavations ou creusements susceptibles de menacer la stabilité du sol ou du sous-sol dans lesquels la canalisation est placée ou de provoquer un quelconque dommage à celle-ci.

En outre, selon le courrier de Fluxys du 10 déc.2010, une zone "protégée" de 15m de part et d'autre de la canalisation doit être respectée.

Sont actuellement concernés par cette mesure, les lots 1, 2, 4, 11 et 53.

N.B. La société Fluxys souhaite protéger la dite canalisation avec des dalles en béton sur toute la zone concernée directement par le projet.

Conformément à la législation en vigueur, le maître de l'ouvrage notifiera ses travaux avant le début du chantier et une réunion de coordination en présence du coordinateur de sécurité sera obligatoirement organisée avant travaux.

Dispositions concernant la canalisation existante au fond des lots 53 à 65 :

Ces lots contiennent en fond de parcelle, une canalisation privative de reprise des eaux usées provenant des quelques habitations existantes rue de Grand-Rechain et se raccordant via le lot 65 dans l'égout déjà existant rue des Pâturages.

Il s'agit d'une situation existante créée en son temps par le propriétaire/lotisseur et celle-ci est maintenue sous forme de servitude gérée par le Code Civil. Les actes notariés de vente de ces 13 lots préciseront cette situation.

Dispositions concernant le stockage et la récupération des eaux météoriques

- a) pour les lots situés sur le Houiller (soit les lots 4 à 29 et 37 à 49) la récupération des eaux météoriques à des fins de stockage et de réutilisation est obligatoire
- b) pour les lots situés sur la formation de Jusleville (soit les lots 1, 2, 30 à 36 et 50 à 65, est obligatoire :
 - a. la récupération des eaux météoriques pour chaque lot à des fins de stockage et de réutilisation,
 - b. la récupération des eaux des aires de parcage et leur transit par des systèmes dégraisseurs/déshuileurs et/ou la collecte systématique via le réseau d'égouttage en place et ce afin d'éviter toute pollution des nappes sous-jacentes,
 - c. une caractérisation de la nature des remblais pour chaque lot suivi, s'il échet, d'un assainissement du sol,

- d. la réalisation d'une étude géotechnique par lot; cette étude comprendra notamment au moins 6 essais de pénétration réalisés au droit du bâtiment projeté et aura pour objectif de déterminer les éventuels risques karstiques,
- e. la réalisation de fondations adaptées au sous-sol karstifié.

Dispositions relatives à la zone d'emprise prévue devant les lots 46 et 47.

Cette zone, bien que cédée au domaine public, sera gérée à titre précaire par les propriétaires concernés, qui maintiendront obligatoirement la haie existante à front du chemin (sauf pour réaliser l'accès carrossable au lot 46 qui en tous cas ne dépassera pas un maximum de 6m de large).

Cette zone sera restituée à la première demande de la Ville quand elle décidera de procéder à un éventuel élargissement du chemin, en vertu de la délibération du Conseil Communal du 31-01-2011.

Dispositions relatives au lot 48 et une petite partie du lot 47.

L'emprise non aménagée au droit des lots susmentionnés, hachurée en points verts sur le plan et non numérotée restera propriété du demandeur jusqu'à la reprise par la Ville. En attendant, cette emprise sera gérée et utilisée par les 2 propriétaires riverains.

Dispositions concernant les zones vertes privatives (voir plan de morcellement F2/8)

Ces zones doivent obligatoirement être plantées d'arbres de hautes et moyennes tiges avec forte densité. Les espèces seront obligatoirement choisies dans la liste reprise au paragraphe B) plantations de l'art.8° (P14 des P.U.) et le terme "forte densité" implique un minimum de 5 arbres/are.

Dispositions concernant l'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 (écharonnage, fauchage, etc.). Ceci est également valable pour le lot réservé pour l'extension de la voirie vers l'ouest.

L'entretien du trop-plein de la mare, de ses équipements et du raccordement de celui-ci au réseau séparatif est à charge du propriétaire de la mare

Dispositions concernant les périodes de mise en œuvre du lotissement

Il ne sera toléré aucun dépôt de matériaux de construction, débris, déblais, etc., tant en bordure de voirie que sur les parcelles contiguës et ceci même pendant la durée des travaux de construction. Toutes dégradations causées à l'occasion des travaux de construction, à la voirie, bordures, filets d'eau, etc., seront à charge et aux frais du propriétaire de la parcelle incriminée.

La parcelle passe aux acquéreurs dans son état au jour de la vente, sans qu'il puisse élever une

quelconque réclamation ou contestation du chef des déblais ou remblais qui auraient été rejetés lors de la création de voirie, de l'établissement des canalisations, pylônes ou par suite du relief du sol.

Dispositions concernant les raccordements

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

Dispositions relatives en matière d'énergies pour les bâtiments et le risque de contamination de l'air par le radon

Il est recommandé d'adopter une démarche respectueuse de l'environnement par :

- l'utilisation des matières issues de la biomasse pour le chauffage et/ou la production d'eau chaude
- l'usage d'énergies non (ou moins) polluantes et d'énergies douces dans le cadre de la production d'eau chaude, voire du chauffage des habitations (solaire, pompe à chaleur, etc...)
- prévoir une bonne isolation des bâtiments (K35 ou moins) par le choix des matériaux de construction, l'isolation, la suppression de ponts thermiques, le double vitrage performant, la compacité du bâtiment, etc. ;
- l'utilisation des techniques les plus actuelles en matière de régulation, de technique de chauffage et de production d'eau chaude;
- étudier l'exposition des bâtiments pour rendre efficace la technique du solaire passif.

Radon : mesure proposée

Adopter les techniques simples et appropriées à mettre en œuvre dans le cadre de la construction des logements. Il s'agit notamment des mesures suivantes :

- assurer une bonne étanchéité des radiers et des chapes en contact direct avec le sol
- assurer une bonne ventilation des vides ventiles et des caves

Dispositions concernant l'intervention du service archéologique de la Direction de Liège

contexte :

Le service de l'Archéologie de la DGATLP signale que plusieurs sites archéologiques sont attestés dans les environs du projet, entre 1 et 2km de distance. En outre, vu la taille du périmètre concerné, une évaluation archéologique préalable devrait être menée par le Service de l'Archéologie avant toute construction.

Objectif :

Ne pas détruire d'éventuels vestiges archéologiques découverts sur le site.

Mesure proposée

Une évaluation archéologique préalable devrait être menée par le Service de l'archéologie avant toute construction.

Dispositions concernant le Département de la Nature et des Forêts

1. les parties Ouest et Nord du périmètre de projet seront préservées de toute urbanisation (le lot 3 a donc été supprimé dans ce but)
2. l'ensemble de cette zone (zone humide, mare, ancien verger hautes tiges, ...) est dévolu à la conservation de la nature au titre de compensation de la perte de valeur biologique significative engendrée par l'urbanisation d'une zone de haies remarquables classées (périmètre de haies libres mélangées piquetées d'arbres à haute valeur biologique);
3. les haies basses taillées situées en bordure du chemin creux à l'Est du périmètre de projet (chemin dit "Sur les Waides" au plan) ne seront ni arrachées ni arasées;
4. obligation pour les adjudicataires des lots de conserver les tronçons de haies et les arbres dont la sauvegarde est annoncée dans le projet;
5. tous les arbres têtards du périmètre de projet seront obligatoirement conservés; ils bénéficieront d'une taille appropriée régulière;
6. les haies séparatives des lots, à front de voirie et en fond de lots seront obligatoirement et exclusivement composées d'essences feuillues indigènes; les essences résineuses sont exclues des haies.
7. ces dispositions seront obligatoires pour le promoteur et/ou adjudicataire des lots concernés.

Dressé par le bureau Boland-Tailleur,
à Liège, le 17 juillet 2009

modifié le 18 janvier 2010

modifié le 1^{er} septembre 2010

modifié le 4 février 2011

modifié le 10 juillet 2011

ART. 164 - DISTANCES MINIMALES D'ÉLOIGNEMENT POUR LES DIVERS TYPES DE LIGNES

01.- Distances minimales de base

Les distances énumérées ci-après constituent la base des distances d'éloignement auxquelles, pour l'application au cas concret des lignes de tous les types, il y aura lieu d'ajouter les majorations telles que définies sous le point 02 de ce même article 164:

a.- voies publiques longées: 6 m du sol

voies publiques traversées: 7 m du sol

- pour les lignes longeant la voie publique et dont les supports sont plantés dans un talus (déblai ou remblai):

6 m au-dessus du niveau du point de pénétration des supports dans le sol, tout en respectant une distance de 5 m de la crête du talus si la route est en remblai ou de 3 m de n'importe quel point du talus si la route est en déblai;

b.- cours, jardins et terrains surplombés: 6 m du sol;

c.- au voisinage de toute construction, en dehors des gabarits AB et CD de la figure A notamment:

- pour les distances verticales:

2 m au-dessus des toitures, cheminées, corniches, plate-formes;

2,50 m au-dessus des balcons et des terrasses équipés pour un accès courant et 2 m pour ceux surplombés par des lignes installées avant le 1er janvier 1983;

1 m au-dessus de l'arête faîtière des lucarnes;

0,50 m en contrebas des corniches;

0,30 m en contrebas des balcons et des loggias;

- pour les distances horizontales:

1 m des mains-courantes des balcons;

0,75 m des corniches, des cheminées, des loggias, du nu des murs au droit des fenêtres; il y a lieu de considérer comme étant au droit des fenêtres, l'espace délimité par le contour EFGH de la figure A;

0,15 m du nu des murs

2/5

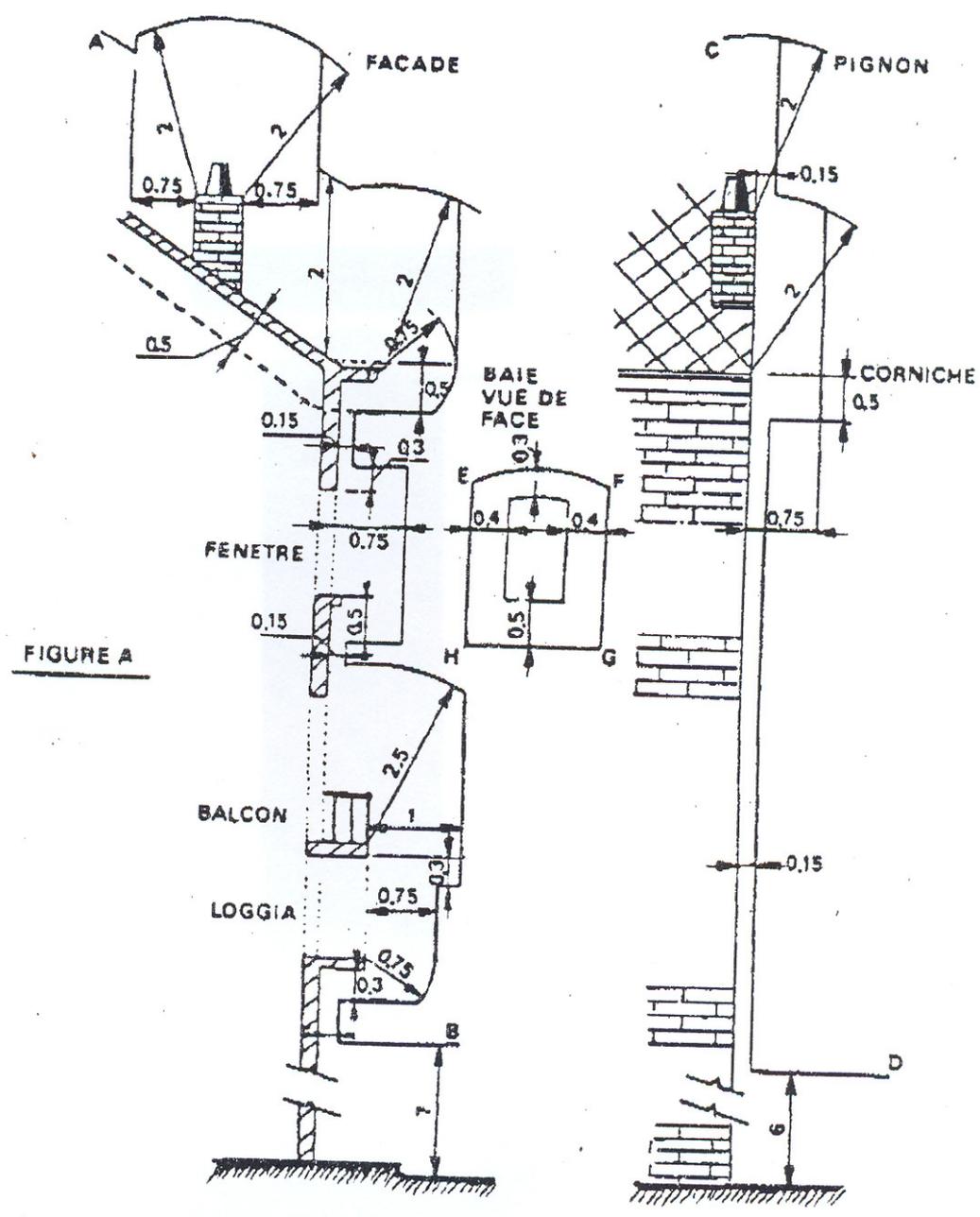


FIGURE A

Les zones d'écartement des conducteurs nus par rapport au mur de 0,15m, d'une part, et de 0,75 m, d'autre part, sont séparées par un plan horizontal situé à 0,50 m sous l'arête supérieure de la corniche et sous toute la largeur de cette dernière, prolongé par un plan incliné parallèlement à la toiture et situé en-dessous de celle-ci et à 0,50 m mesuré perpendiculairement.

3/5

02.- Majoration des distances pour les divers types de lignes - Lignes à conducteurs nus ou assimilés.

On entend par lignes à conducteurs nus ou assimilés les lignes ne répondant pas aux prescriptions des articles 158 et 159.

Pour ces types de lignes, là où elles sont imposées, les distances minimales d'éloignement sont obtenues par addition, aux distances minimales de base, des distances en mètres mentionnées aux tableaux ci-après, dans lesquelles U_N représente la tension nominale en kV entre conducteurs.

Majoration de la distance verticale par rapport au sol:	Basse tension		Haute tension	
	1ère catégorie	2ème catégorie	1ère catégorie	2ème catégorie
des voies publiques	0	1	1	$1+(U_N-50).0,01$
des cours, jardins et terrains	0	0	0	$(U_N-50).0,01$

Majoration des distances verticale et horizontale par rapport aux constructions:	Basse tension		Haute tension	
	1ère catégorie	2ème catégorie	1ère catégorie	2ème catégorie
	0	1	1	$1+U_N.0,01$

Pour les lignes à haute tension de la deuxième catégorie, en aucun cas, les distances minimales (distance minimale de base + majoration) aux constructions ne seront inférieures à 3 m. Cette limite inférieure est portée à 4 m lors du surplomb d'une terrasse équipée pour un accès courant.

03.- Voisinage des constructions

Au voisinage des constructions, pour ce qui concerne les lignes à basse tension, il est fait usage de canalisations préassemblées. Toutefois, si par suite de circonstances locales (réseau existant,...), l'utilisation de telles canalisations s'avère difficile, il peut être fait usage d'autres conducteurs.

04.- Cas spéciaux où les distances minimales normales d'éloignement ne sont pas requises

a.- Branchement d'abonnés et alimentation des appareils d'éclairage public

L'alimentation des appareils d'éclairage public au moyen de lignes à haute tension de la 2ème catégorie est interdite.

Les conditions d'inaccessibilité reprises aux points 01 et 02 ci-avant sont applicables aux branchements d'abonnés et aux conducteurs d'amenée du courant aux appareils d'éclairage public en basse tension et en haute tension de 1ère catégorie.

a.1.- basse tension de 1ère catégorie

Les conducteurs peuvent pénétrer dans le gabarit (voir la figure A reprise au point 01 ci-avant) sous la corniche à condition de se trouver à 0,30 m au moins au-dessus du linteau des portes, fenêtres et ouvertures accessibles au public.

Les conducteurs sont également considérés comme inaccessibles s'ils se trouvent à 4 m au-dessus des trottoirs en dehors du gabarit des voies carrossables ainsi qu'au-dessus des parties, non accessibles aux véhicules, des cours et jardins aménagés devant les immeubles.

a.2.- basse tension de 2ème catégorie et haute tension de 1ère catégorie

Les distances reprises au a.1. ci-avant sont majorées d'un mètre.

b.- Alimentation en énergie électrique des installations industrielles ainsi que leurs dépendances et cours par des lignes à basse tension de la 2ème catégorie.

La majoration de 1 m de la distance verticale n'est pas applicable dans les installations industrielles et dans les dépendances et cours de celles-ci.

c.- Cas de rupture d'un conducteur dans une portée voisine dans une ligne à haute tension

Quand une ligne équipée de chaînes d'isolateurs du type suspendu (soit à double chaîne type semi-ancrage, soit à chaîne unique) surplombe une voirie ou une construction, les hauteurs minimales ci-après sont à respecter, compte tenu de l'inclinaison des chaînes due à la rupture d'un conducteur dans une portée voisine:

- au-dessus des voiries:

$$4 \text{ m} + (UN - 50) 0,01 \text{ avec minimum de } 5 \text{ m;}$$

- au-dessus des constructions:

$2 \text{ m} + \text{UN} \cdot 0,0075 \text{ m}$, avec un minimum de 3 m

où UN est la tension nominale entre conducteurs exprimée en kV.

Cette limite inférieure est portée à 4 mètres au-dessus d'une terrasse équipée pour un accès courant.

Toutefois, en cas d'emploi d'un des dispositifs de sécurité décrits à l'alinéa 02 de l'article 156 et pour autant que ces dispositifs soient munis de dispositifs de garde, l'hypothèse de la rupture d'un conducteur dans une portée voisine n'est pas à prendre en considération:

- lorsque, la tension nominale entre conducteurs étant, inférieure ou égale à 100 kV, les conducteurs ont une section égale ou supérieure à 90 mm², s'ils sont en aluminium et à 70 mm² s'ils sont en cuivre, en alliage d'aluminium avec ou sans âme d'acier et en aluminium avec âme d'acier;
- lorsque, la tension nominale entre conducteurs étant supérieure à 100 kV, les conducteurs ont une section égale ou supérieure à 150 mm² s'ils sont en aluminium et à 100 mm² s'ils sont en cuivre, en alliage d'aluminium avec ou sans âme d'acier et en aluminium avec âme d'acier.

ART. 192 - PRÉSCRIPTIONS

01.- Précautions à observer lors de travaux dans le voisinage des lignes aériennes

a) Zone dangereuse

La zone dangereuse des conducteurs d'une ligne à "conducteurs nus ou assimilés" est le volume engendré par le déplacement d'un cercle de rayon "a" situé dans un plan perpendiculaire au conducteur, le centre de ce cercle glissant le long du conducteur symbolisant la position la plus défavorable du "conducteur nu ou assimilé".

Chaque "conducteur nu ou assimilé" possède sa zone dangereuse.

Si chaque "conducteur nu ou assimilé" peut adopter plusieurs positions défavorables, la zone dangereuse est le volume enveloppe des différentes zones dangereuses obtenues pour ces diverses positions défavorables du "conducteur nu ou assimilé".

Le rayon du cercle générateur de la zone dangereuse est fonction de la tension de la ligne, soit:

- pour la basse tension: $a = 2 \text{ m}$
- pour la haute tension: $a = 2,5 + UN \times 0,01$

où UN est

- la tension nominale entre conducteurs exprimée en kV,
- a étant donné en mètres.

b) Prescriptions

Tout travail effectué à l'intérieur de la zone dangereuse d'une ligne aérienne à "conducteurs nus ou assimilés" est soumis à l'autorisation écrite préalable du gestionnaire de la ligne et au respect des conditions imposées par celui-ci.

02.- Précautions à observer lors de travaux au voisinage de câbles électriques souterrains

a) Principe

Aucun travail de terrassement, de pavage ou autre ne peut être entrepris dans le voisinage d'un câble électrique souterrain sans consultation préalable du propriétaire du sol, de l'autorité qui a la gestion de la voie publique éventuellement empruntée et du propriétaire du câble. La présence ou l'absence des repères prévus à l'article 183 ne dispense pas de cette consultation.

Outre cette consultation, l'exécution proprement dite d'un travail ne peut être commencée qu'après avoir procédé à la localisation des câbles.

b) Cas d'urgence

Les dispositions du premier alinéa du point a. ci-avant ne sont pas obligatoires si la continuité du service requiert l'urgente exécution de travaux. Seule subsiste, même si la consultation n'a pu avoir lieu, la prescription relative à la localisation préalable des câbles.

c) Utilisation de machines et d'engins mécaniques de terrassement

Il ne peut être fait usage de machines ou engins mécaniques dans un gabarit limité par deux surfaces verticales encadrant le câble à 50 cm de distance sans que l'entrepreneur et le propriétaire du câble ne s'accordent au préalable sur les conditions à observer.

SECTION VII - MODALITES RELATIVES A L'EXECUTION DU TRAVAIL DE POSE DES LIGNES OU CABLES