



Date 16 mars 2000



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES

(plus spécifiques à la Fagne-Famenne)

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur entières engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code wallon.

Par obligation, la trame parcellaire et les nivellements détermineront le sens du morcellement.

Article 1 - GENERALITES

Bien même en présence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

Toutefois, en cas de contradiction, les prescriptions les plus restrictives seront les seules applicables.

Les prescriptions particulières (plans du lotissement) prévalent sur les prescriptions générales du présent document.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 2 - DESTINATION

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, unifamiliales d'une superficie minimum de 60 m².

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce. Elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits.

Les dépôts de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits.
Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.



VU POUR ETRE ANNEXÉ AU
DE LOTIR
PERMIS D'URBANISME DÉLIVRÉ
LE 13/06/2000
PAR LE COLLÈGE DES
BOURGEMESTRE ET ÉCHEVINS
DE LA VILLE DE ROCHEFORT

L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonne de toutes sortes est strictement interdite. (2)

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par les P.T.T. seront placées à l'extérieur de la voie publique et de la zone de cour ouverte.
Elles pourront être fixées sur la façade à rue du bâtiment pour autant que leur accès soit sans entrave.

Article 3 - IMPLANTATION

3.1. GENERALITES

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

- 3.1.1. implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel.
- 3.1.2. Les remblais et déblais sont interdits; seuls ceux repris aux plans seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié avec les lots et parcelles contigus.
- 3.1.3. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours et jardin.
- 3.1.4. a) Le recours à la mitoyenneté est souhaitable et est acquis de plein droit; toutefois, si un dégagement latéral est prévu aux plans, il sera obligatoirement compris entre 3,5m et 4,5m, distance prise en parallèle à une limite latérale. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone, contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne (voir Article 11).
- Conformément à l'arrêté du 15/05/89*
- b) Lorsqu'un lot présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins (ou parcelles) contigus, une seule des limites est prise en compte pour satisfaire au point 3.1.4.a).
Cependant, la construction devra respecter une distance minimale de 3,50m. ou être mitoyen par rapport à la limite latérale ne servant pas de référence.
- 3.1.5. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contigus. En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.
- 3.1.6. La limite avant des zones capables bâtissables déterminera l'alignement de référence devant correspondre :
- soit à celui représentatif du bâti ancien existant (alignement voirie, front de bâtisse - limite domaine public/privé);
 - soit à celui tel que déterminé par la limite zone de recul imposée par les Arrêtés Royaux d'alignement ou par les administrations gestionnaires des voiries régionales, provinciales ou communales.
- 3.1.7. Le sens de faitage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal. Deux-tiers de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse.

2
HP
HS

Cette cour doit être aménagée en pelouses ou jardins.

Sont autorisés :

- a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions;
- b) des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à planter à plus de deux mètres des limites des lots;
- c) des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales;
- d) des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans de lotissement.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclu.

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans de lotissement.

Les clôtures seront obligatoirement constituée par une haie vive composée d'une des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert) et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert.

L'ensemble des haies sera constituée au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant. En fonction des habitudes locales et des descriptions précisées aux plans, la haie sera implantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction ou de la construction voisine si cette dernière est plus éloignée de la voirie. Sa hauteur sera de 1,80 m. maximum.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 3 ans à dater de l'occupation de l'habitation.

Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

3.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.

Les clôtures seront exécutées en haies vives comme stipulé à l'article 3.3. Leur hauteur est limitée à 1,80 m. maximum.

Elles seront implantées :

- 1) en retrait à 50cm de la limite séparative entre le lot considéré et le domaine public ou la parcelle contigüe;
- 2) sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

Un abri de jardin peut être érigé aux conditions suivantes:

- a) un seul abri par parcelle;
- b) surface maximum : 10 m²;
- c) hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche - 3 m 50 au faite;
- d) en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois de ton brou de noix;
- e) Dans la zone prévue aux plans. Si cette zone est inexistante à une distance de plus de 6m de la façade arrière du volume principal et à 3m. minimum des limites parcellaires si la haie séparative n'a pas 1,80m. de haut.

*Abri !
Vernis*

X
X

3

4
MP

Article 4 - PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions s'inspireront davantage des modalités des articles 425 et 426 en respectant les indications des plans de lotissement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant à la destination de l'immeuble.

L'architecture doit s'imprégner d'une **modestie fondamentale** subordonnant franchement l'architecture au site.

- a) L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu.
- b) L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs du cadre. Il doit aussi être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie. Il doit contribuer à une perception franche de l'espace public par le biais d'une cour ouverte bien délimitée.

Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible.

Les dispositions en plan seront simples, sans découpe, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux.

Aucun détail (baies, lucarnes, jeux de matériaux, murets,...) ne pourra prendre le pas sur la perception volumétrique unitaire du bâtiment.

Article 5 - VOLUMETRIE

Les volumes respecteront les proportions suivantes :

- 5.1. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1/1 et 1,5/1. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12 mètres.
- 5.2. La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera au maximum de ~~5,00~~ ^{3,50} mètres et au minimum de 3,50 mètres (cf. plans du lotissement), hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne, pour 2/3 au moins de la façade.
- 5.3. La pente des toitures sera comprise entre ~~35~~ ³⁵° et ~~45~~ ⁴⁵°. Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Un volume secondaire en appentis (un seul versant) contre le volume principal reste possible.

Les prises de lumières dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture.

Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur au moins 2/3 de leur longueur.

Le débordement des toitures sur les élévations est **interdit**, ainsi que tout brisé de toiture, "coyaux",...

Les croupes faîtières sont autorisées pour autant qu'elles constituent une caractéristique locale du quartier.

5.
JMP
HSD

- (5)
- 5.4. La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel sera marquée par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faîtes et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.
- 5.5. Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, saillies, décrochements gratuits.
Les formes inutilement compliquées engendrant une appréhension malaisée des volumes seront rejetées.

ARTICLE 6 - MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies par les "Conditions générales d'Isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement" (Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29 février 1984 - Moniteur Belge du 31 octobre 1984 - chapitre XVII bis, article 322/1 - 322/8 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre :

6.1. Soubassements d'une hauteur de 40 cm maximum et à traiter en plinthes.

- a) en pierre du pays (calcaire givétien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair;
- b) comme en élévation.

6.2. Murs en élévation

A l'exception des soubassements (point 6.1.) et du point b) des remarques, il ne sera admis qu'un seul matériau pour l'ensemble des élévations. Il correspondra à un des partis admis ci-après.

- a) ~~est admis~~ (1) : en pierre du pays (calcaire givétien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair;
- b) ~~est admis~~ (1) : la maçonnerie de béton lisse de ton gris clair et joints non marqués de même teinte.
- c) ~~est admis~~ (1) : les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton gris clair.
Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.
- d) ~~est admis~~ (1) : les briques de campagne de ton brun-rougeâtre uni et joints non marqués (ton gris moyen).
- e) ~~est admis~~ (1) : les bardages verticaux en bois ton brou de noix.

(1) Biffer la mention inutile

HP
HND
u

- 6
- a) Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, purement décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.
 - b) A la rigueur, les façades exposées à la pluie battante pourront être revêtues d'ardoises naturelles ou d'éléments d'asbeste-ciment plats 20/40 ton noir semi-mat incorporé à la masse. Ces façades seront recouvertes par ce matériau dans leur totalité, à l'exception éventuelle d'une plinthe.

6.3. Les Toitures

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier), la couverture correspondra à un des partis admis suivants (ton mat ou semi-mat exclusivement) :

- a) ~~est admis~~ ~~exclu~~ (1) : une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire ($\pm 20/40$) et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse;
- b) ~~est admis~~ ~~exclu~~ (1) : une tuile parfaitement plate (épaisseur maximum 2cm) de ton noir incorporé dans la masse;
- c) ~~est admis~~ ~~exclu~~ (1) : une tuile rouge à emboîtement (tuile canal exceptée);
- d) ~~est admis~~ ~~exclu~~ une tuile noire à emboîtement;P
- e) ~~est admis~~ ~~exclu~~ (1) : des lucarnes de petites dimensions entièrement ardoisées (dimensions maxima : la projection verticale de la face des lucarnes doit s'inscrire dans un rectangle capable de 1 X 1,5m.).

Lorsque la tuile est utilisée, les lucarnes, croupes et autres accidents de toiture sont strictement interdits.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtières et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs, les rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 10cm.

6.4. Les souches de cheminées

- Elles seront ardoisées (IDEM - TOITURE) réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte.
- Les massifs en saillie sont proscrits.

6.5. Les encadrements de baies

Pour les façades en pierre l'utilisation des encadrements sera systématique pour les ouvertures supérieures à des meurtrières.
Dans un contexte bâti ancien où les encadrements de baies sont généralisés, le recours à l'encadrement sera obligatoire.

Les encadrements respecteront une épaisseur apparente de 17cm minimum.

Les différentes baies de portes et de fenêtres seront soulignées par un encadrement réalisé à l'aide soit de pierre de taille naturelle calcaire givétien ou "petit granit", soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton gris clair.

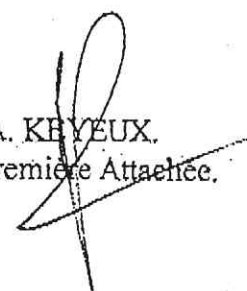
(1) Biffer la mention inutile

de
HP
HSD
6

• Travaux à charge des bâtisseurs :

- mise en place, pour chaque lot, d'une unité d'épuration individuelle complète (dégraisseur + fosse septique + filtre bactérien)
- les effluents des ces unités seront amenés, lot par lot, aux CV n°1 à 8 situées en limite de propriété.
- les eaux pluviales seront de préférence amenées directement aux CV (réseau séparatif).
- Une prime de la Région Wallonne à l'épuration pourrait être accordée aux bâtisseurs.

A. KEYEUX,
Ir. Première Attachée.



of 10.
HTT
HTS