

CAHIER DE PRESCRIPTIONS D'URBANISME

1. GENERALITES

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort etc., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.

2. LOTISSEMENT

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès délivré par le collège des Bourgmestre et échevins en application des dispositions de l'article 54 § 2 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

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

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

3. DESTINATION

a) A l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, le présent lotissement est réservé à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement.

b) Les habitations devront répondre aux normes minimums imposées par la législation sur l'octroi de primes à la construction.

c) Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature qu'il soit. Il en est de même du placement ou du parcage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, châlets mobiles, baraque à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement.

d) Les haies et arbres à haute tige existants ne peuvent être supprimés sans le permis préalable écrit et exprès visé par l'article 41 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. En ce qui concerne les arbres et haies existants à maintenir indiqués aux plans de lotissement, ce permis ne pourra être obtenu que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence.

4. IMPLANTATION

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans la zone de construction indiquée au plan, qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb, en respectant le cas échéant le front de bâtisse obligatoire et le sens du faîte obligatoire.

L'implantation des constructions ne pourra pas nécessiter de modification sensible du relief du sol existant ou, le cas échéant, celui résultant du profil des terres à réaliser indiqué au plan de lotissement. Les garages à rue se situeront de plein-pied avec le domaine public de la voirie ou, en cas de forte déclivité, au niveau du terrain existant. Les accès aux garages ne pourront en aucun cas présenter une pente descendante supérieure à 4 cm par mètre sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

La surface maximum d'occupation au sol sera au maximum égale à / au
200m²

La profondeur maximum des constructions sera égale à 12m + 4m d'annexes à un niveau

Les zones latérales non-aedificandi seront au moins égales à 3m.

En respectant le prescrit des articles 653 à 681 du Code Civil, ces zones peuvent également recevoir des murs et constructions, annexes intégrées au bâtiment principal, à condition de ne pas développer une profondeur de bâtisse de plus de 6 mètres.

En cas de réunion de 2 ou plusieurs lots contigus, l'implantation des constructions respectera :

a) les fronts de bâtisse et les limites extrêmes postérieures des constructions indiquées au plan de lotissement, prolongés jusqu'aux limites parcellaires mitoyennes entre lots réunis. Les zones latérales de non-aedificandi d'about sont maintenues. Cependant la largeur des constructions n'excédera pas les 2/3 de la largeur de la zone de construction définie ci-avant. (voir figure 1). La surface bâtie sera au maximum égale aux 2/3 du total des surfaces prescrites pour chaque lot avant réunion.

bt

5. PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoit parallèlement ou perpendiculairement des volumes secondaires. Le niveau des gouttières et des faîtes des volumes secondaires sera nettement inférieur à celui des gouttières et du faîte du volume principal.

Les volumes comprendront une toiture à deux versants droits de même pente. Toutefois la toiture des volumes secondaires pourra comporter un seul versant.

Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural.

6. GABARIT ET TOITURE

Le bâtiment principal comportera au maximum 2 niveaux. De plus un niveau pourra être compris entièrement dans le volume de la toiture.

La hauteur maximum sous gouttière, mesurée à partir du niveau moyen du sol considéré dans le plan de chaque façade, sera ~~égale à~~ comprise entre 2,5m et 4,5m

(voir figure 2)

La hauteur maximum des faîtes sera égale à 4,5m mesurée à partir du niveau de la gouttière la plus haute.

La pente des versants de toiture sera comprise entre 30 degrés et 45 degrés. Les débordements des toitures sur les murs gouttereaux (façades) seront de 30 cm au maximum et de 10 cm maximum sur les pignons.

Les baies d'étages sous combles seront traitées séparément soit sous forme de fenêtre ou chassis à tabatière (dimensions maximums 1,20 m) soit en lucarne de type à croupe ou en bâtière (hauteur et largeur maximums 1,20 m). Elles seront distantes entre elles et par rapport aux rives de toitures de 2 mètres au moins. Elles seront placées en arrière du mur extérieur de 60 cm minimum et leur faîte se situera 1,50m au moins en dessous du faîte du toit. La somme de leurs largeurs n'excédera pas la moitié de la largeur de la toiture correspondante.

Les rives de toitures seront réalisées soit dans le même matériau que celui utilisé pour le toit soit en un autre matériau de teinte brun foncé à noir ou de même teinte que celle de la façade correspondante.

7. MATERIAUX

Les élévations seront exécutées :
soit en pierre de calcaire tendre,
soit en briques locales ou de parement rugueuses de teinte foncée à dominante brune,
soit en briques badigeonnées de blanc, le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater du début des travaux,
soit en blocs de béton de parement de texture serrée, régulière et très légèrement grenue, mis en oeuvre avec joints réguliers de 15 mm d'épaisseur maximum.

Les couvertures de toitures et de lucarnes seront exécutées :
soit en ardoises de teinte gris foncé ou bleu foncé, naturelles ou artificielles,
soit en tuiles de teinte gris foncé, brune ou rouge.

La couverture des volumes annexes à destination de vérandas ou serres pourra être constituée de vitrage transparent et plan. L'armature de ce type de couverture sera réalisée dans un ton foncé.

Sur un des versants de la toiture et au maximum sur la moitié de sa surface, des panneaux capteur solaire pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé. Les menuiseries d'aspect métallique ne sont pas autorisées.

8. ZONE DE REcul

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes de préférence d'essence régionale. Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès. Ces chemins seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

Elles pourront également comprendre les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que prédécrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

La parcelle sera obligatoirement clôturée à front de voirie par une haie qui sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction. Elle sera implantée en retrait, de 50 cm ou de 2 m selon la hauteur, de la limite séparative entre la propriété privée et la voie publique. Sa hauteur ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran efficace.

La clôture à rue pourra comporter un portail d'entrée d'une hauteur d'un mètre maximum constitué de vantaux ajourés en bois ou fer forgé et de piliers de maçonneries réalisés en un des matériaux prévus à l'article 7.

Il y sera obligatoirement plantés, dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction, deux arbres de première grandeur d'essences régionales compatibles avec l'environnement (voir article 10).

9. ZONE DE COURS ET JARDINS

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

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

- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges et feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50 m.
- par parcelle, une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre ou de remise, distante d'au moins 6 mètres de la zone de construction, d'une hauteur maximum de 2,5 mètres à la corniche et de 3,5 mètres au faite et réalisée soit dans les mêmes matériaux que la construction principale soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m²).
- ~~par parcelle, une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10 m de la zone de construction, d'une superficie au sol maximum de, et d'une hauteur maximum de 2,5 mètres à la corniche et de 3,5 mètres au faite et réalisée soit dans les mêmes matériaux que la construction principale soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum m²).~~
- une piscine à air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 40m².

Par parcelle, dans la zone de cours et jardins, il sera planté obligatoirement dans un délai de 3 ans à compter du début des travaux de construction, six arbres à hautes tiges d'essences régionales compatibles avec l'environnement (voir article 10).

10. CLOTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive ou libre composée de préférence d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1 mètre.

Les haies pourront être supportées par une clôture de 1,2 m de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par fils ou treillis à larges mailles avec éventuellement à la base, une plaque de béton ou muret de 30 cm de hauteur maximum.

A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur à la propriété.

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

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

Liste des plantes ligneuses

Acer campestre	Cotoneaster integerrimus	Hippophae rhamnoides
platanoïdes	Crataegus calyerna	Hypericum androsaenum
pseudoplatanus	laevigata	Ilex aquifolium
Alnus glutinosa	monogyna	Juniperus communis
incana	oxyacanthoides	Laburnum anagyroides
Amelanchier ovalis	palmstruchii	Ligustrum vulgare
Berberis vulgaris	Cytisus scoparius	Lonicera periclymenum
Betula pendula	Daphne laureola	xylostereum
pubescens	mizereum	Lycium halimifolium
verrucosa	Erica cinerea	Mahonia aquifolium
Buddleia davidii	tetralix	Malus acerba
variabilis	Euonymus europaeus	sylvestris
Buxus sempervirens	latifolius	Mespilus germanica
Calluna vulgaris	Fagus sylvatica	Parthenocissus div. sp.
Carpinus betulus	Frangula alnus	Populus tremula
Castanea sativa	Fraxinus excelsior	Prunus avium
Clematis vitalba	Genista anglica	fruticans
Clutea arborescens	germanica	insititia
Cornus mas	pilosa	mahaleb
sanguineum	sagittalis	padus
Corylus avellana	Hedera helix	spinosa
Cotinus coggygia	Hibiscus div. sp.	Pyrus communis
		Quercus petraea

.../...

<i>Quercus pubescens</i>	<i>Salix alba</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>robur</i>	<i>arenaria</i>	<i>platyphyllos</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>atrocinerea</i>	<i>Ulex europaeus</i>
<i>frangula</i>	<i>aurita</i>	<i>galii</i>
<i>Ribes alpinum</i>	<i>caprea</i>	<i>minor</i>
<i>grossularia</i>	<i>cinerea</i>	<i>Ulmus campestris</i>
<i>nigrum</i>	<i>fragilis</i>	<i>effusa</i>
<i>rubrum</i>	<i>purpurea</i>	<i>glabra</i>
<i>uva-crispa</i>	<i>repens</i>	<i>laevis</i>
<i>Robina pseudoacacia</i>	<i>X rubens</i>	<i>minor</i>
<i>Rosa agrestis</i>	<i>triandra</i>	<i>montana</i>
<i>arvensis</i>	<i>viminalis</i>	<i>Vaccinium myrtillus</i>
<i>canina</i>	<i>Sambucus ebulus</i>	<i>uliginosum</i>
<i>corymbifera</i>	<i>nigra</i>	<i>vitis idaea</i>
<i>dumalis</i>	<i>nigra laciniata</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>eglanteria</i>	<i>racemosa</i>	<i>opulus</i>
<i>inodora</i>	<i>Sarothamnus scoparius</i>	<i>Vinca major</i>
<i>micrantha</i>	<i>Sorbus aria</i>	<i>minor</i>
<i>pimpinellifolia</i>	<i>aucuparia</i>	
<i>pomifera</i>	<i>torminalis</i>	
<i>rubiginosa</i>	<i>Spiraea salicifolia</i>	
<i>Rosa squarrosa</i>	<i>tomentosa</i>	
<i>tomentosa</i>	<i>Symphoricarpos rivularis</i>	
<i>villosa</i>	<i>Taxus baccata</i>	
<i>Rubus idaeus</i>		
<i>fruticosus</i>		

REPertoire ECOLOGIQUE DES ESPECES FORESTIERES DE BELGIQUE PAR A.NOIRFALISE ET DETHIOUX M.

Essences supplémentaires à la liste ci-dessus

Populus alba

Populus nigra

Voir aussi pour information sur les espèces indigènes :

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

11. EQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS

Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres.

Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées sera réalisé et doté d'un dispositif de traitement des eaux conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

La citerne et le dispositif de traitement des eaux vannes et usées réalisés en sous-sol pourront être implantés en dehors de la zone de construction.

L'isolation thermique globale des constructions ou leurs besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé seront conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 29 février 1984 portant exécution de l'arrêté de l'Exécutif du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement.

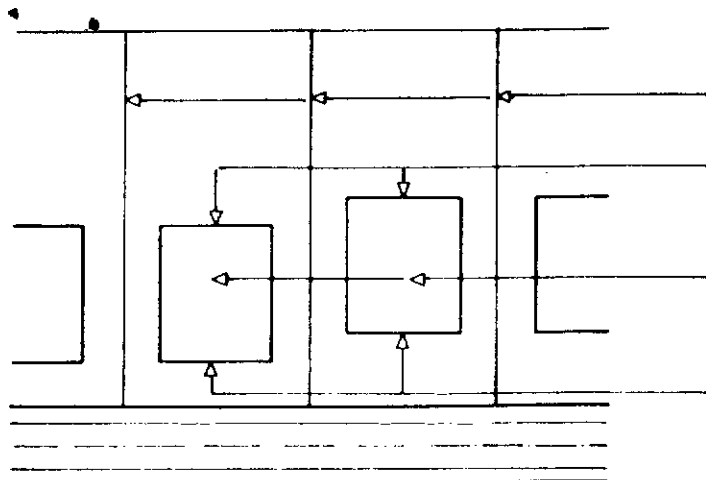
En conformité avec les présentes prescriptions, un ou des emplacements de parage seront réalisés en application des dispositions de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parage lors des travaux de construction ou à ses modifications éventuelles.

Vu pour être annexé à mon avis du ...

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE, *du 7*

Ch. ir.Ch.POUSSIÈRE

Ingénieur en Chef Directeur.

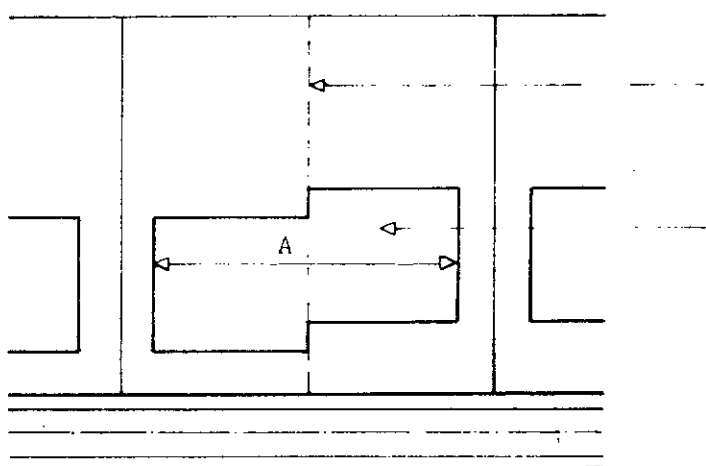


limites parcellaires mitoyennes

limites extrêmes postérieures

zones de construction

front de bâtisse

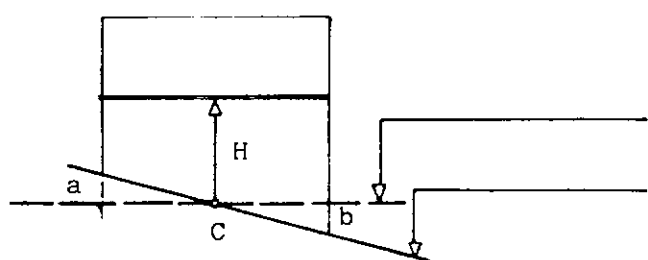


limites parcellaires mitoyennes entre lots réunis

zone de construction autorisée en cas de réunion de lots

largeur maximum des constructions = $\frac{2}{3} \times A$

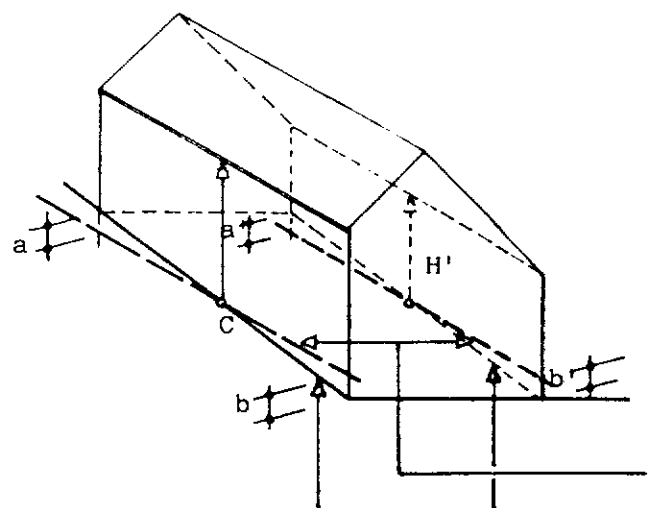
Figure 1.



plan horizontal

niveau du sol existant

H = hauteur maximum sous gouttière
 C = niveau moyen du sol considéré dans le plan de la façade tel que $a = b$.



plan horizontal
niveau du sol existant

Figure 2.