

316 PHL 47

CAHIER DE PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'URBANISME

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
MARS 1972
AVIS N° 03 MARS 1972
DOSSIER N° 316/PHL/47

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 être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions 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 que ce soit. Il en est de même du placement ou du parage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets 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 au 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 les articles 322/14 et 322/16 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. En lieu et place, des volumes secondaires, des murs d'une hauteur de 1,90m sont également admis.

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 du sol sera au maximum égale à 240 m² pour les lots 1 à 3 - 150 m² pour les lots 5 à 7.

Toute construction située en recul par rapport à une limite parcellaire latérale, sera établie à minimum 1,90m de celle-ci.

La profondeur maximum des constructions sera égale à 20 mètres à compter de l'alignement. Cet alignement est fixé à 12,00 mètres de l'axe de la voirie. 15,00

Les zones latérales non-aedificandi seront au moins égales à 3,00 m. *Contra ENPIQUET AU PLAN*

En cas de réunion de 2 ou plusieurs lots contigus, la surface bâtie sera au maximum égale aux 2/3 du total des surfaces prescrites pour chaque lot avant réunion.

En cas de division du lot, les limites latérales des nouveaux lots seront orientées dans le même sens que celles du lot divisé. Chaque lot ainsi obtenu aura une superficie minimum de ares et la surface maximum d'occupation du sol sera ramenée à m² par nouveau lot ainsi formé.

5. PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint 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. Le degré d'inclinaison des toitures des volumes secondaires sera identique à celui de la toiture du volume principal.

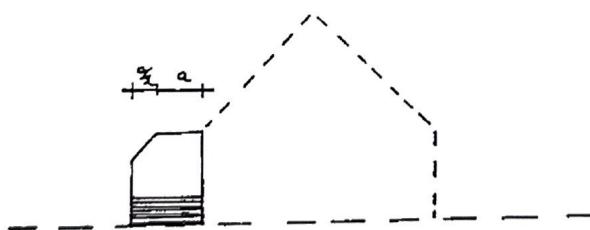
Des volumes secondaires à un niveau pourront comporter une toiture dont le degré d'inclinaison sera inférieur de maximum 10° par rapport à la pente de la toiture principale à condition :

- 1° que le volume n'ait pas une profondeur de plus de 1,20m
- 2° que le développement du volume annexe ne dépasse pas 1/3 de la largeur de la façade correspondante
- 3° que le changement de pente s'effectue précisément au niveau de la corniche du volume principal
- 4° que si ces volumes sont implantés en prolongement d'un pignon, il n'y en ait qu'un par pignon

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

Les volumes secondaires sous forme de "vêranda" peuvent être admis à condition :

- 1° d'être implantés à l'arrière de l'habitation
- 2° de ne pas développer une surface au sol supérieure à 15m²
- 3° de ne pas développer une profondeur supérieure à la hauteur sous corniche du bâtiment auquel ils sont accolés
- 4° de comporter des faces latérales en maçonnerie similaires à celles du volume auquel ils sont accolés sur une hauteur 80cm au moins et marquant la nette verticalité.
- 5° de disposer d'une ossature en matériaux d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal
- 6° de disposer d'une toiture vitrée de pente identique à celle du bâtiment principal sur 1/3 de la surface ou moins
- 7° d'être articulés volumétriquement par rapport au volume auquel ils sont accolés.



6. GABARIT ET TOITURE

Le bâtiment principal comportera au maximum deux 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 comprise entre 3,60 et 5,00 *af*

(voir figure 2)

La hauteur ~~maximum~~ des faîtes sera égale à 5,00 mesurée à partir du niveau de la gouttière la plus haute. Une inférieure ou égale à la hauteur ~~haut gouttière~~

~~4,00~~ degrés. Les débordements des toitures sur les murs gouttereaux (façades) seront de 30cm au maximum et nuls sur les pignons.

Les baies d'étage sous comble seront traitées séparément :

- soit sous forme de FENETRE ou CHASSIS A TABATIERE, soit en LUCARNE de type à CROUPE ou en BATIERE. Elles seront placées en arrière du mur extérieur de 60cm maximum, leur faîte se situera 1,20m au moins en-dessous du faîte du toit et leurs dimensions hors tout seront inférieures à 1,20m.
- soit sous forme de LUCARNES PASSANTES d'une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 1,20m.
- soit sous forme de TABATIERE SE PROLONGEANT DANS LE PLAN VERTICAL, d'un développement maximal en hauteur de 2m et d'une largeur maximale de 1,20m.

Dans les trois cas, la somme des largeurs des baies n'excédera pas la moitié de la largeur de la toiture correspondante. De plus, les baies d'étages seront distantes entre elles et par rapport aux rives de toitures d'au moins 1,5m.

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 maximum de deux ans à dater du début des travaux
- soit en bloc de béton de parement de texture serrée, régulière et très légèrement grenue, mis en oeuvre avec joints réguliers de 15mm d'épaisseur maximum.

Les couvertures de toitures et les 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.~~ *que les menuiseries*

8. ZONES CAPABLES DE BATISSE NON CONSTRUITES

Ces zones 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 soit en 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 parage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que prédicté ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées. Ces emplacements seront spécifiés lors des permis de bâtir et seront situés dans la zone comprise entre l'alignement et le front de bâisse arrière.

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 50cm ou de 2m 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 planté, selon un recul minimum de 5 mètres à compter des limites mitoyennes,... arbres de première grandeur d'essences régionales compatibles avec l'environnement (voir article 10) par 10 mètres de développement de la façade du lot.

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'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 et pièces d'eau ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à...~~...400...15...m²~~
- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges et feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50m ;
- par parcelle, une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre ou de remise, distants d'au moins 6 mètres de la zone de construction, d'une hauteur maximum de 2,5m à la corniche et de 3,5m au faîte 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) ;
- par parcelle, une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10m de la zone de construction, d'une superficie au sol maximum de ..~~...10m²~~ et d'une hauteur maximum de 2,5m à la corniche et de 3,5m au faîte 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...~~...15...m²~~) ;
- une piscine à air libre ne dépassant pas de plus de 50cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à...~~...400...25...m²~~

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, ...3.....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 1,20m 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 30cm 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.

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 daté 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 la dite 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.

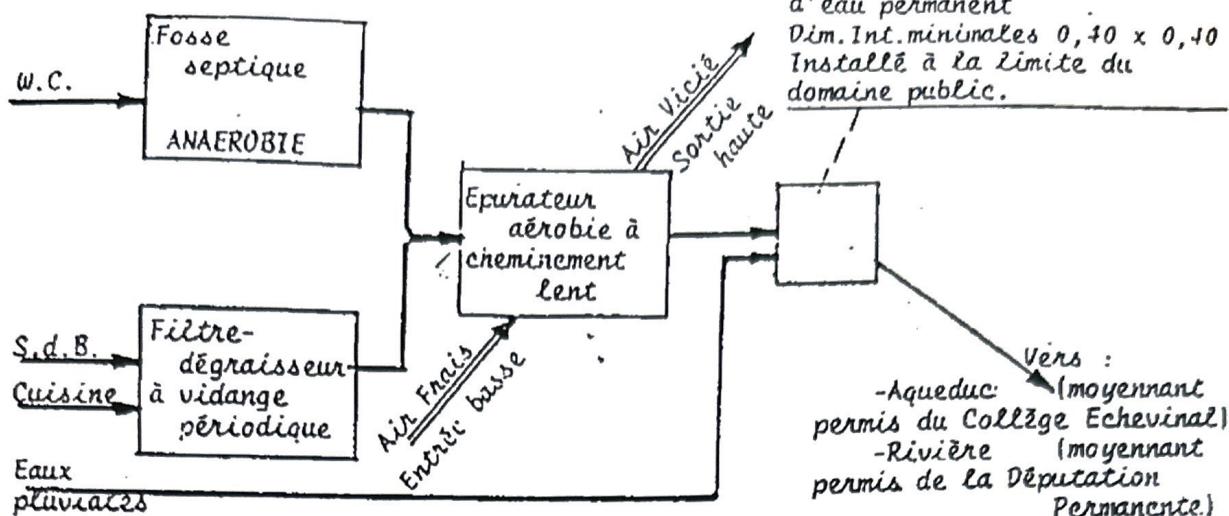
L'isolation thermique globale des constructions ou leurs besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé seront conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 29 février 1984 portant exécution de l'arrêté de l'Exécutif du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation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

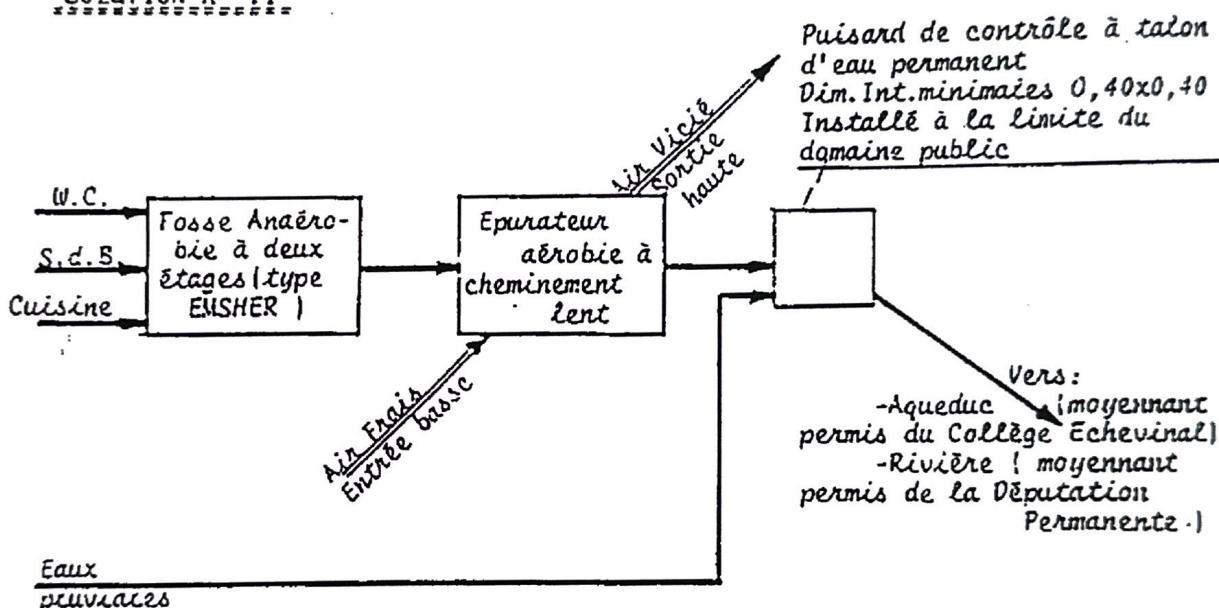
En l'absence de réglementation plus stricte de l'évacuation des eaux (eaux vannes et usées) conformes à l'arrêté de l'Exécutif du 29 février 1984, les 3 thèmes en annexe 8.

Plan d'évacuation des eaux : Aveyron

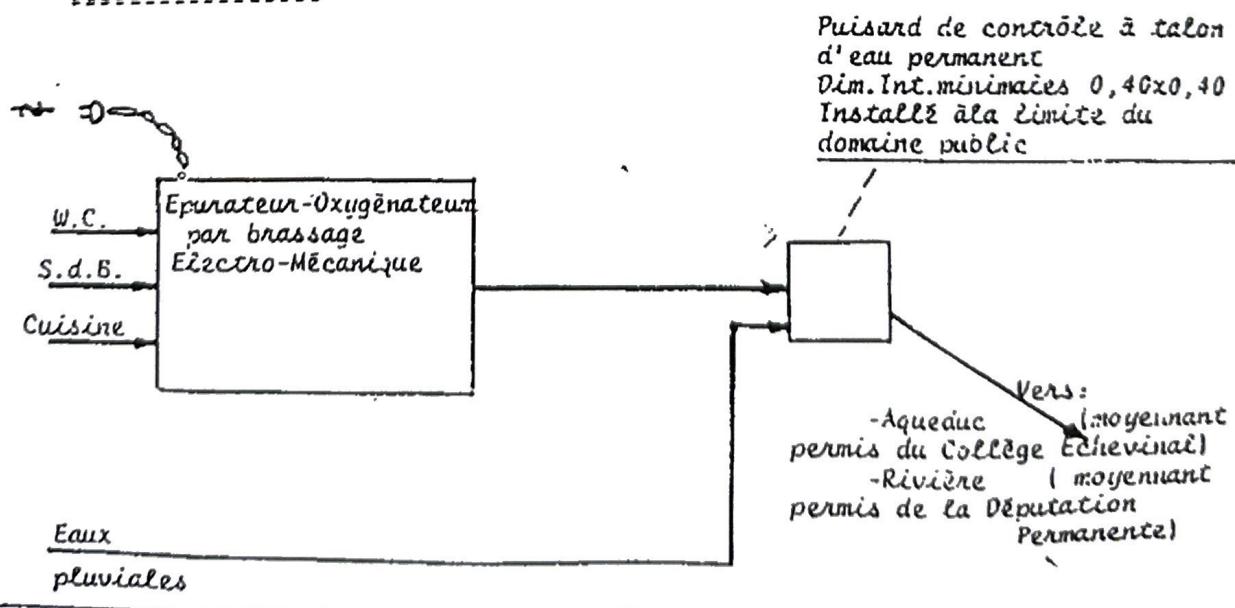
SOLUTION n° I



SOLUTION n° II



SOLUTION n° III



Les règles urbanistiques générales sont les suivantes :

- a) L'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.
- b) Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- c) Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants.
- d) L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations en ce non comprises les toitures.
- e) La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent arrêté, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.
- f) Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.

Les règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Plateau Limoneux Brabançon sont les suivantes :

- a) Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que, sans préjudice de l'application de l'article 322/14, point f., le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :
 - soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci);
 - soit sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal.
- b) Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1, 7 et 2. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La pente des versants de toiture sera comprise entre 40 degrés et 50 degrés.
- c) Le matériau de parement des élévations sera :
 - soit le calcaire tendre;
 - soit une brique locale de teinte foncée;
 - soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche, le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.
 Le matériau de couverture des toitures sera :
 - soit l'ardoise naturelle ou artificielle;
 - soit une tuile de teinte gris foncé, brune ou rouge.