

HABITAT EN ORDRE OUVERT ou SEMI-OUVERT

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGISSANT LE LOTISSEMENT

N° F0313157072/LAP3/2009.2

COMMUNE: RUMES (TAINTIGNIES) Rue (S): rue des Chasses

Sections cadastrales : B n° 1040a, 1037c, 1028a, 1022, 1021, 1019a, 1018a, 1017, 1015, 1009, 1039, 1096h, 1097e, 1025c, 1023a, 1143k, 1016, 1008, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014a, 928, 930, 931, 932, 933, 969a, 966, 970, 974

Demandeur: Mr KOCH Rudi pour la n.v. QUESNOY

Auteur de projet : Lieven Hutsebaut - bvba Landmetingsbureau

REMARQUE IMPORTANTE

Dans le souci d'une meilleure gestion de l'aménagement des abords de chaque construction, en relation avec l'espace public, donc essentiellement pour la « zone de recul avant », les indications suivantes devront obligatoirement apparaître aux plans de permis d'urbanisme pour chaque construction:

- le type et l'emplacement des clôtures, murs de soutènement ou autres, en respect des prescriptions du présent lotissement (voir surtout le chapitre K. CLOTURE).
- l'emplacement et le revêtement des terrasses, chemin d'accès carrossable ou non, parkings.
- l'emplacement des espaces verts (parties engazonnées, arborées ou fleuries)

II est obligatoire de prévoir, pour chaque logement, une zone de stationnement pour au moins un véhicule (au minimum 3,00 m x 5,00 m) dans la zone de recul avant ou dans une zone de dégagement latéral. Elle sera prévue, si possible, devant l'entrée du garage.

Les plans présentés devront comporter les coupes en travers ou en long nécessaires permettant de déterminer l'implantation, le niveau des garages et du rez de chaussée, l'importance des remblais ou déblais.

ATTENTION: L'absence de ces éléments sur les plans entraînera la notification d'un « dossier incomplet » ou en cas de délivrance du permis, d'une « suspension » au Gouvernement Wallon.

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE :

A. Sont SEULES autorisées les constructions a usage d'habitation unifamiliale de plus de 60 m² en ordre ouvert isole ou semi-ouvert (une seule habitation par lot)

- Les dépôts de ferrailles, véhicules usages ou matériaux sont interdits. II en est de même du placement ou du parage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets, baraques à frites et autres dispositifs similaires ou engins de toute nature. Les panneaux publicitaires, a ('exception de ceux destinés à la mise en vente des lots ou ceux relatifs aux installations de chantier, sont également interdits.

- Les professions libérales sont admises si elles sont intégrées a ('habitation. - Le commerce et l'artisanat sont autorisés pour autant que ('exploitation

1. ne dégage aucune odeur ;

2. ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la TRANQUILLITE du quartier,

3. ne requiert pas la construction d'un bâtiment supplémentaire spécifique (salle de vente, annexe, hangar, réserve ou atelier quelconque.

4. ne requiert pas d'autre dispositif publicitaire qu'une simple enseigne

Au cas ou les lots 2, 8, 9, 11 et 12 ne sont pas exclus du périmètre du lotissement, il y aura lieu de considérer que ces lots ne sont pas bâtissables et sont destinés a ('agriculture, comme terre de culture ou prairie.

B. Les constructions devront respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

L'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions.

II convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de ('extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants.

En particulier, les constructions devront respecter les critères suivants

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.

Les garages a rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les éléments postiches, fantaisistes, tel que tours, éléments apparents en bois (linteaux, encadrements, poteaux, portiques, poutres diverses),... sont interdits.

Les baies seront caractérisées par une dominante verticale marquée (rapport hauteur sur largeur égal au moins a 1,4), hormis celles

du garage et de la façade arrière et laissant subsister des pleins de maçonneries importants entre elles.

Les toitures seront limitées au nu des pignons.

Sont seuls autorisés les dépassants en murs gouttereaux, limités à maximum 10 cm.

En cas de réalisation d'une frise continue, celle-ci sera limitée à 15 cm. maximum par rapport aux murs gouttereaux

Le système de récolte des eaux sera d'une demi-lune ou un profilé similaire simple placé en conséquence de ce qui est dit précédemment.

II. GABARITS:

A. Les constructions auront 2 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et 1 étage partiellement engagé dans la toiture.

B. Les combles peuvent être aménagés.

C. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,7 et 2,5.

D. La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise entre 3,20 m et 4,50 m, hauteur prise à partir du niveau principal de vie de l'habitation. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.

III. IMPLANTATION:

A. En exécution des prescriptions réglementaires, l'implantation sera fixée conformément à l'article 137 du Code Wallon par le Collège Echevinal en se conformant suivant le cas aux règlements et avis des administrations intéressées, étant donné qu'il s'agit de construire le long d'une route provinciale - régionale.

B. Front de bâtisse avant:

1. Compte tenu que, par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, celui-ci, 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 la limite avant de propriété et parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci;

- soit sur une limite latérale (à l'exception de la limite latérale NORD du lot 1 - voir plan de lotissement) avec un recul non clôturé sur l'alignement, inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal.

2. La partie de construction prévue le plus en avant, formant le front de bâtisse devra être réalisée en première phase.

C. Profondeur maximum de la construction :

20 m pour autant que le bâtiment soit implanté dans les figures capables de bâtisses inscrites au plan de lotissement.

D. Dégagements latéraux :

On entend par dégagement latéral, la plus petite distance entre une des limites latérales et la construction.

Afin d'éviter une implantation trop systématique et trop régulière des habitations au milieu des parcelles, les dégagements latéraux doivent être répartis de manière inégale, tout en respectant les règles suivantes :

REGLES

1. Si une option « 4 façades ouvertes » est choisie :

a) l'un des dégagements latéraux sera au minimum de trois mètres, b) l'autre sera :

1° supérieur au moins d'un mètre au premier, pour les lots dont la largeur, mesurée sur l'alignement, (déterminé au moment de la délivrance du permis de lotir), est inférieure ou égale à 18 m (exemple : 4m et 3m,...)

2° supérieur au moins de deux mètres au premier, pour les lots dont la largeur, mesurée sur l'alignement, (déterminé au moment de la délivrance du permis de lotir), est supérieure à 18 m et inférieure ou égale à 22 m (exemple : 5m et 3m,...)

3° supérieur au moins de trois mètres au premier, pour les lots dont la largeur, mesurée sur l'alignement, (déterminé au moment de la délivrance du permis de lotir), est supérieure à 22 m (exemple : 6m et 3m,...),

c) ATTENTION : les règles reprises au chapitre III. B. seront obligatoirement respectées.

2. Si une implantation est prévue en limite mitoyenne latérale OU située entre 1 m et 3m de celle-ci (donc pas d'implantation non mitoyenne à moins d'un mètre de la limite), le dégagement latéral oppose doit être de : - quatre mètres minimum, pour les lots dont la largeur, mesurée sur l'alignement, (déterminé au moment de la délivrance du permis de lotir), est inférieure ou égale à 18 m, - cinq mètres minimum, pour les lots dont la largeur, mesurée sur l'alignement, (déterminé au moment de la délivrance du permis de lotir), est supérieure à 18 m et inférieure ou égale à 22 m, - six mètres minimum, pour les lots dont la largeur, mesurée sur l'alignement, (déterminé au moment de la délivrance du permis de lotir), est supérieure à 22 m

ATTENTION : Les règles reprises au chapitre III. B. seront obligatoirement respectées

3. Par ailleurs, aucune fenêtre offrant vue directe ne pourra être créée à moins de trois mètres de la limite latérale lui faisant face.

La partie de construction prévue en mitoyenneté devra être réalisée en première phase.

Lorsqu'une nouvelle construction vient s'appuyer contre un bâtiment mitoyen existant, elle devra adopter un caractère architectural compatible.

Ces zones de dégagement sont non aedificandi que ce soit en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.

Ces zones de dégagements latéraux peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes à basse tige, ne dépassant pas 1,50m de hauteur.

IV. TOITURES :

A. 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 dont le niveau des gouttières sera inférieur à celui du volume principal.

B. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.

C. La toiture du volume principal sera à deux versants droits avec faîtage et inclinaison minimum de 40° et maximum de 45°. Les volumes secondaires pourront être à toiture plate.

D. Le niveau inférieur de la toiture ne pourra être inférieur à celui du plafond du rez.

E. Le faîtage du volume principal sera parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires latérales.

F. Le faîtage d'un volume mitoyen sera obligatoirement perpendiculaire à la limite mitoyenne sur laquelle il s'implante.

G. Les toitures seront en bâtière sans débordement par rapport aux plans des pignons.

H. Les lucarnes sont autorisées uniquement en toiture du volume principal et aux conditions suivantes :

1. Elles seront de type « à bâtière » et éventuellement « passante ».

2. Elles seront situées à l'aplomb des baies de façade du registre inférieur.

3. Le dégagement latéral entre la joue extérieure de la lucarne et la rive costière devra être supérieur à 1,50m.

4. Elles seront de petites dimensions pour laisser intacte la valeur et l'unité de la toiture. Elles ne pourront en aucun cas excéder la largeur de la baie de référence du registre inférieur, elles seront plus haute que large.

5. Leur faîte se situera un mètre au moins en dessous du faîte du toit.

6. Elles ne pourront être maçonnées, elles seront charpentées

7. Elles seront limitées au volume principal, et au nombre de deux par versants de toiture.

I. Des châssis fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.

J. Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.

K. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. (distance maximum: un mètre).

L. le corps de cheminée ne pourra pas être en saillie par rapport au plan du pignon.

M. **IMPORTANT:**

1. Par volume principal, il y a lieu d'entendre, le volume possédant le cubage le plus important.

Un ou plusieurs volumes secondaires peuvent l'accompagner pour autant qu'ils y soient attenants, avec un niveau de gouttière inférieur et en respectant le prescrit au point B.

2. Le volume principal présentera une toiture à deux versants, tel que défini au point IV.A. ci avant.

Toute cassure ou brisis touchant même partiellement la toiture de ces volumes est strictement interdit.

La rencontre de deux toitures à versants formant des noues est cependant autorisée.

3. Par ailleurs, une excroissance éventuelle (hors véranda) du volume principal, se présentant en appentis sur l'un des murs gouttereaux du volume principal, est autorisée pour autant que la toiture soit plate ou avec un versant de 30 degrés minimum et que son faîte ne dépasse pas le bas du versant de la toiture principale.

Cette excroissance doit s'implanter avec un décrochage marqué par rapport au plan du pignon du volume principal, afin d'assurer un décrochage visuel avec le volume principal.

V. GARAGES :

Le garage ou les garages devront titre soit :

A. incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation avec un accès le plus direct possible à la voirie (aucun empiètement dans la zone de cours et jardins commençant à la façade arrière du bâtiment) ;

B. en annexe séparée du volume de l'habitation pour autant que le ou les garages respectent les règles d'implantation générale prévues, que les deux volumes soient reliés par un volume secondaire adéquat et que l'accès soit le plus direct possible à la voirie (aucun empiètement dans la zone de cours et jardins commençant à la façade arrière du bâtiment) ;

C. les plans présentés lors de la demande de permis d'urbanisme devront obligatoirement comporter au minimum un garage.

Dans le cas où la nécessité d'un garage ne s'impose pas par suite du programme du demandeur, le plan devra être étudié de façon à permettre à l'avenir la construction d'un garage suivant une des propositions mentionnées ci-dessus.

Dans ce cas, la solution retenue devra être dessinée au plan d'implantation.

VI. ANNEXES :

Les annexes seront d'un seul niveau et contiguës au bâtiment principal.

Les annexes ne pourront dépasser en superficie au sol celle du bâtiment principal.

VII. MATERIAUX DE CONSTRUCTION :

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.

Les matériaux de parement et de couverture seront soumis au Collège Echevinal pour approbation, avant commande et mise en oeuvre.

La mise en oeuvre des matériaux de parement et de couverture sera complètement terminée avant l'occupation du bâtiment.

A. Les murs

Les parements des murs seront exécutés soit :

1. en briques de terre cuite de ton rouge-brun uni. Donc, les maçonneries présentant une teinte (ou des nuances) ivoire, beige, rose, jaune, ocre, ou orange sont interdites, de même que les briques de couleur rouge clair ou brun clair.

De plus, les joints de maçonnerie de teinte claire sont à proscrire

2. en briques de terre cuite (ou de béton de parement) de ton absolument blanc (semblable aux maçonneries traditionnelles chaulées, donc pas beige !) avec joints du même ton blanc.

3. en briques de terre cuite devant être revêtues d'une peinture d'un ton clair (blanc, blanc cassé) laissant apparaître l'appareillage de la maçonnerie ;

4. pour les volumes secondaires, en bardage de bols naturel, non traité en surface et constitué de lattes rabotées et régulières, posées verticalement ou horizontalement..

5. La pierre naturelle peut être utilisée avec sobriété et modération, comme matériau secondaire (soubassement, seuil,...). Elle sera exclusivement d'origine régionale, ce qui exclut la pierre blanche dite de France ou assimilée.

6. les linteaux de bales seront de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue.

Les éléments en bols, apparents et ponctuels, tels que poteaux, portiques, poutres diverses,... sont également à exclure, afin d'éviter un inutile effet « rustique »

B. La toiture

Seuls les matériaux suivants pourront être mis en oeuvre :

les tuiles de terre cuite ou artificielles de ton rouge-brun uni et de type régional ;

VIII. ZONE De COURS ET JARDINS :

A. Seuls les travaux possibles sans permis sont autorisés dans cette zone.

B. Si le terrain le permet, au minimum trois arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitiers y seront plantés.

C. Voir aussi le chapitre DIVERS en fin du prescrit.

IX. ZONE DE REcul :

A. Sont seuls autorisés les plantations, les ouvrages nécessaires aux accès et leurs revêtements.

B. Si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornement ne dépassent pas une hauteur de 0,80m par rapport au sol (ne formant pas hale ni clôture) et d'un ou deux arbres de taille moyenne et d'essence régionale.

X. CLOTURES

A. Aucune clôture n'est permise dans la « zone de recul avant », (donc ni sur l'alignement, ni sur les limites latérales, ni à l'intérieur de cette zone « avant D). L'espace devant l'habitation sera donc ouvert !

B. La clôture est autorisée, sur une hauteur maximum de 1,80 m et sous réserve des articles du Code Civil:

1. Soit : - dans le prolongement du front de bâtisse avant (c.A.d.: façade avant)

- dans le prolongement du front de bâtisse arrière (c.A.d.: façade arrière)

- dans la zone délimitée par le prolongement du front de bâtisse avant et

par le prolongement du front de bâtisse arrière.

2. sur les limites parcellaires latérales, à l'arrière du front de bâtisse avant:

3. sur la limite parcellaire de fond:

C. Les clôtures devront s'inspirer des critères suivants :

En vertu de la circulaire ministérielle du 24.04.1985 (M.B. du

13.09.1985), la parcelle sera obligatoirement clôturée par une

haie vive composée d'une des essences régionales reprises ci-après, à l'exclusion de tout autre conifère.

- | | |
|--|--|
| - Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>) | - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| - Aubépine à 1 style (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| - Aubépine à 2 style (<i>Crataegus duogyna</i>) | - Genet à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) |
| - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Griottier (<i>Prunus cerasus</i>) |
| - Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>) | - Groseillier à maquereaux (<i>Ribes uva-crispa</i>) |
| - Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | - Groseillier noir (<i>Ribes nigrum</i>) |
| - Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | - Groseillier rouge (<i>Ribes rubrum</i>) |
| - Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | - Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) | - Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| - Chataignier (<i>Castanea sativa</i>) | - Merisier (<i>Prunus avium</i>) |
| - Chêne pedoncule (<i>Quercus robur</i>) | - Myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>) |
| - Chêne rouge (<i>Quercus rubra</i>) | - Nèrifier (<i>Mespilus germanica</i>) |
| - Chêne rouvre (<i>Quercus petraea</i>) | - Nerprun purgarif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| - Cognassier (<i>Cydonia oblonga</i>) | - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) |
| - Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) | - Noyer commun (<i>Juglans regia</i>) |
| - Cornouiller sanguin (<i>Corpus sanguinea</i>) | - Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>) |
| - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) | - Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
| - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | - Orme de montagne (<i>Ulmus glabra</i>) |
| - Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) | - Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>) |
| - Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | - Peuplier euraméricains (<i>Populus euramericana</i>) |
| - Framboisie (<i>Rubus idaeus</i>) | - Peuplier grisart (<i>Populus canescens</i>) |

La haie pourra être doublée d'une clôture constituée soit de piquets reliés par un treillis métallique plastifié dont la

hauteur ne pourra dépasser la hauteur prescrite au point B. ci-avant.

XI. DIVERS

A. Relief du sol :

Seules de légères modifications de relief du sol (maximum 30 cm) seront tolérées pour autant :

1. qu'elles soient limitées à ce qui est strictement nécessaire à la construction et à son accès,
2. que le projet soit étudié dans un souci de respect et d'intégration au relief naturel du sol,
3. que les raccords avec le niveau naturel du terrain se fassent par pente douce (maximum 15% par rapport à la pente naturelle) et de manière harmonieuse.

B. En application du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, sera joint aux demandes de permis d'urbanisme, un formulaire, en trois exemplaires, radiogéométrique conformément au modèle établi par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions, attestant la conformité du bâtiment aux dispositions des articles 530 et suivants du même code (isolation thermique et ventilation des bâtiments)

C. Tout dépôt de quelque nature que ce soit est interdit sur les parcelles du lotissement, de même que toute publicité et toute installation d'abri fixe ou mobile pouvant être utilisé comme logement ou autre destination.

Sont cependant acceptés, des dépôts pour le chauffage usuel d'une habitation, à savoir plus précisément au maximum :

- une citerne de gaz enterrée ou non de 1600 litres
- une cuve à mazout enterrée de 5000 litres
- 25 stères de bois de chauffage

Le bois sera stocké de façon adéquate en évitant les troubles de voisinage (ex. : se limiter à une profondeur de stockage égale à une longueur de bâche, etc...)

Sont également admises en zone de cours et jardins, les stations d'épuration individuelles jusque 10 « équivalents/habitants ».

D. Une citerne à eau de pluie de 5000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. Pour l'égouttage et l'éventuel dispositif d'épuration individuelle, voir les indications des services techniques communaux.

E. La citerne et l'éventuel dispositif d'épuration individuelle, par dérogation aux postes III.D et IX. pourront se trouver dans les zones de recul à rue et latérales, sauf imposition d'autres Autorités Administratives.

F. Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées d'un plan indiquant exactement le numéro du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.

G. En application des articles 86, 91 et 95 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

modifié à ce jour, aucun lot ne pourra être vendu avant que les voiries desservant les parcelles du présent lotissement ne soient entièrement aménagées et équipées ou que le lotisseur n'ait déposé dans une Caisse de Consignation, la somme nécessaire à leur exécution.

H. Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.

1. Si la société de distribution d'eau l'exige, la traversée unique de la voirie et la conduite de répartition, de même que le prolongement éventuel de la conduite existante, sont à effectuer par le lotisseur.

J. Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, les plans présentés devront comporter les coupes en travers ou en long nécessaires permettant de déterminer l'implantation et le niveau du rez de la construction, l'importance des remblais ou déblais avec en plus l'indication du niveau naturel du terrain.

K. Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de la parcelle seront également indiqués. Les matériaux utilisés doivent être décrits.

Mons, le 31 Mai 2010

Le Fonctionnaire délégué.