

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUESCOMMUNE : WALCOURT 4^{ème} Div. / MERTENNE /

Rue : de Fontenelle

Désignation cadastrale : Section C n° 171 G, 175 B et 176

Propriétaire : Madame DAVISTER Maria domiciliée rue des Flaches n° 119 à 6280 GERPINNES.

Objet de la demande : **lotissement portant sur 5 lots à bâtir et 1 lot en nature de terre de culture.****Les présentes prescriptions concernent les lots 1 à 5 qui sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation (une seule par lot) Le lot A est non edificandi.****1. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE :**

- A- Sont SEULES autorisées les constructions à usage d'habitation (une seule habitation par lot)
 La superficie au sol du volume principal sera de minimum **80 m²** et de maximum **150 m²**
 Le commerce et l'artisanat sont autorisés pour autant que l'exploitation
- 1- ne dégage aucune odeur
 - 2- ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la tranquillité du quartier
- 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.
 Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants.
 Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux, proscrire les débordements de toitures, les lucarnes et tous les éléments surajoutés affaiblissant la simplicité de la construction.
 L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévations, en ce non compris les toitures.
- C- PARCELLAIRE :
- 1- Le parcellaire est fixé par le plan. Toute modification du parcellaire comporte la présentation d'une nouvelle demande de permis de lotir suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine modifié à ce jour et les arrêtés d'applications.

2. GABARITS

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.

06/02/2005

07.04.2005

(C)

M. DEFLANDRE

M. DEFLANDRE

(E)

N. DEBOS - LEBRUN

C. LORGE

Pour extrait conforme
 Le Maire

Le 14 Echevin

3. IMPLANTATION

- A- Comme renseigné au plan, l'alignement est fixé à **6,00m.** de l'axe de la voirie.
- B- La profondeur maximum de la construction est de **20,00m.** pour autant que le volume principal soit implanté dans la zone capable de bâtisse inscrite au plan de lotissement.
- C- Outre les dégagements latéraux renseignés au plan de lotissement pour les lots 1 et 5, les seuls dégagements latéraux à respecter entre la façade latérale et la limite de la parcelle sont ceux fixés par le code civil en ce qui concerne les vues (art. 676, 677, 678 et 679).
- D- 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.
Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, 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 recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- E- Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- F- Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

4. 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 deux versants.
- B- Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.
- C- Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.
- D- La pente des versants de toitures sera comprise entre 35 et 45 degrés.
- E- Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.

5. GARAGES

Le ou les garages seront :

- A- incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation, dans la zone de bâtisse, accolés au bâtiment principal avec éventuellement une toiture d'un seul versant.
- B- en annexe séparé du volume principal.
- C- Les plans présentés lors de la demande du permis de bâtir 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 constructeur, le plan devra être étudié de façon à permettre à l'avenir la construction de celui-ci suivant une des propositions mentionnées ci-dessus. Dans ce cas, la solution retenue devra figurer sur les plans joints à la demande de permis de bâtir.
- D- La rampe d'accès du garage, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne pourra avoir une pente supérieure à 4%. Dans le cas de modification du relief du sol nécessité par l'accès aux garages ou à la construction, les travaux d'appropriation devront être réalisés de

façon à présenter un aspect harmonieux : utilisation de matériaux valables, briques de four, pierres, pavés de remploi, moellons, etc., talus gazonnés suivant une pente de 45° maximum, à l'exclusion de blocs de béton.

6. ANNEXES

Elles seront d'un seul niveau et la hauteur sous corniche ne peut être supérieure à celle proposée pour le bâtiment principal.

L'ensemble des annexes ne peut dépasser en superficie au sol la moitié de la superficie du bâtiment principal.

Elles seront situées dans la zone de bâtisse, soit accolées au volume principal avec éventuellement une toiture à un seul versant, soit réalisées en volume secondaire isolé.

7. MATERIAUX DE CONSTRUCTION

A Les murs

Le matériau de parement des murs sera :

- 1- Soit le grès ou le calcaire ;
- 2- Soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen ;
- 3- Soit un enduit de teinte gris claire à gris moyen, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

B La toiture

Le matériau de couverture des toitures sera :

- 1- Soit l'ardoise naturelle ou artificielle ;
- 2- Soit une tuile de teinte gris foncé.

8. ZONE DE COURS ET JARDIN

Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle, à choisir parmi les cas suivants :

- 1- une serre de **10m²** maximum au total par parcelle implantée à **2m.** minimum de toute limite parcellaire et à **5m.** minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.
- 2- Un abri de jardin d'une superficie maximum de **10m²**, répondant aux conditions suivantes :
 - a)- distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond : **2m.** minimum
 - b)- distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales : **2m.** minimum
 - c)- distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation : **5m.** minimum
 - d)- hauteur maximum sous corniche : **2,50m.**
 - e)- hauteur maximum de faîte : **3,50m.**
 - f)- entouré d'un écran de verdure
- 3- les matériaux utilisés pour les abris de jardin seront en bois traité de ton brun foncé.

9. DANS LA ZONE DE BATISSE

On pourra y installer une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition :

- qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment
- qu'elle ne comporte qu'un seul niveau
- que la profondeur ne dépasse pas 3,50m.
- que la toiture et la face arrière soient constituées de vitrage transparent et plan

10. ZONE DE REcul (entre le front de bâtisse avant et l'alignement)

- A- Sont seuls autorisés les plantations, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.
- B- Si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornement ne dépassant pas une hauteur de *1,00m*. par rapport au sol.

11. CLOTURES

- A. **Sur alignement :**
Une haie d'une hauteur maximum de *1,00 m*
- B. **Entre l'alignement et jusqu'à la façade avant**
Une haie d'une hauteur maximum de *1,00 m*
- C. **Au-delà de la façade avant et y compris la limite arrière de parcelle :**
 - 1. soit un mur de briques (matériaux identiques au bâtiment principal) d'une hauteur maximum de *0,50m*. pouvant comporter à la partie supérieure un treillis métallique plastifié(hauteur totale de *2m*.)
 - 2. soit une haie vive composée d'espèces indigènes à feuilles caduques 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 sera taillée et entretenue régulièrement. Hauteur maximum : *2,00m*. Elle pourra être renforcée au centre par des fils treillis et piquets de ton vert.

12. DIVERS

- A. 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.
- B. Une citerne à eau de pluie de 5000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. De même, il y aura lieu de poser une fosse septique de capacité suffisante pour le nombre d'occupants.
- C. 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.
- D. Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué ainsi qu'à l'Administration Communale une copie de l'acte de base enregistré et prévu par la loi.
- E. Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les travaux et charges imposés n'auront pas été exécutés.
- F. Le lotissement se trouvant en zone non égouttée, l'épuration des eaux usées se fera par l'installation d'une mini station d'épuration individuelle par habitation et ce aux conditions fixées par la commune.
- G. **PRESCRIPTIONS RELATIVES AU LOT A**
Ce lot est actuellement affecté à l'agriculture et sera repris en zone non edificandi. Aucune modification du relief du sol ne sera autorisée et des arbres ne pourront y être plantés. Cependant, ce lot pourra être converti ultérieurement en pâture ou pré ; dans ce cas il sera clôturé par une clôture de fils ursus, en treillis ou électrique tout en respectant les zones de recul prévues en fonction de la nature de celle-ci.