

**Administration Communale de CHAPELLE – LEZ – HERLAIMONT
Section de PIETON**

**LOTISSEMENT entre la rue Berger, la rue Balestin et la rue Neuve
à Piéton.**

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du
Territoire, du Logement et du Patrimoine
Direction de CHARLEROI
Rue de l'Écluse, 22
6000 CHARLEROI Tél. 071/65 48 80

11 JUN 2004

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
complétées**

Lotissement n° :

Situation : 7160 CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT, section de Piéton

entre les rues Berger, rue Balestin et rue Neuve.

Cadastrés 3^è division, section B, n° 390v2, 390 z2, 389d2 et 389b2 pie.

Nom du demandeur :

Mrs. Claude MANOUVRIER et Jean-Pol FONTAINE, gérants
de la sprl HAINAUT-PROMOTION
domiciliée : *Rue de Bascoup, 381 à 7170 Manage.*

Auteur de projet :

Nom : *Bureau d'Etudes TRIEDRE s.p.r.l.*

Adresse : *rue de Mahy-Faux, 110 à 7133 Binche (Buvrines).*

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS
EN ORDRE OUVERT SEMI-OUVERT ET GROUPEE.**

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALES :	2
II. GABARITS :	3
III. IMPLANTATION :	4
IV. TOITURES :	5
V. GARAGES :	6
VI. ANNEXES :	7
VII. MATERIAUX D'ELEVATION :	7
VIII. BAIES ET OUVERTURES :	7
IX. ZONE DE COURS ET JARDINS :	8
X. ZONES DE REcul :	9
XI. CLOTURES :	9
XII. DIVERS :	10
XIII. CONSIDERATIONS FINALES :	11

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALES :

- I.A. Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation uni familiale de plus de 100 m² au sol, en ordre ouvert isolé et semi-ouvert suivant les lots (une seule habitation par lot)

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,
3. soit complémentaire à l'habitat.

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

Les bâtiments seront conformes au Règlement Urbanistique Communal.

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 heurtant.

- I.C. Le découpage imposé au plan de lotissement est diversifié pour permettre des longueurs de front de bâti différent, présentant un type de bâti plus varié en reprenant :
- un bâti isolé sur les lots 1, 2, 5, 6, 7, 10, 13, 14, 29 et 30 ;
 - un bâti semi-ouvert sur les lots 3/4, 8/9, 11/12 et 18/19 ;
 - un bâti groupé sur les lots 15/16/17, 20/21/22, 23/24/25 et 26/27/28.

Des éléments tels que murets ou des haies permettent la liaison entre les bâtiments

- I.D. Parcellaire :

- I.D.1 Le parcellaire prévu au plan est fixé. Toute modification du parcellaire comporte la présentation du nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande de modification du 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'application.

- I.D.2. Toutefois, sans aucune introduction de modification de permis de lotir, deux parcelles peuvent être réunies à condition que les dégagements latéraux soient doublés et que la superficie au sol du bâtiment ne dépasse pas 300 m².

Dans ce cas et dans un souci d'une bonne orientation, les zones de dégagements latéraux peuvent être réparties inégalement sans toutefois être inférieures au minimum fixé pour les lots et à la hauteur sous corniche à rue du bâtiment envisagé.

- I.D.3. Le présent parcellaire présente un parcellaire plus dense sur les lots 3, 4, 8, 9, 11 et 12, un parcellaire très dense sur les lots 15 à 28 avec des parcelles jumelées et groupées par trois, le sens du faitage est imposé pour chaque lot et la semi mitoyenneté sera assurée par le volume principal ou par un volume secondaire.

II. GABARITS :

- II. A. Les constructions des lots 1 à 12 auront 2 niveaux maximum au dessus du rez de chaussée : soit un rez de chaussée au niveau de la voirie et un étage, éventuellement partiellement engagé dans la toiture, un niveau inférieur pour des caves peut être envisagé , ces caves pourront être égouttées.
Les constructions des lots 13 à 30 auront 2 niveaux maximum, au dessus du rez de chaussée : soit un rez de chaussée au niveau de la voirie et un étage, éventuellement partiellement engagé dans la toiture, un niveau inférieur pour des caves peut être envisagé , ces caves devront être équipées d' un puisard afin de remonter les eaux par une pompe dans le réseau d' égout.
- II. B. Le niveau du rez de chaussée se situera à un niveau supérieure maximum de 50 cm par rapport à l' axe de la voirie relevé dans l' axe de la zone de bâtisse du lot concerné
La hauteur sous corniche comprise entre 3.00 m. et 5.50 m par rapport au rez-de-chaussée.
- II. C. Les combles peuvent être aménagés.

III. IMPLANTATION :

- III.A. L'organisation volumétrique est imposée à l'intérieur de l'emprise de bâtisse. Les volumes annexes peuvent être adossés sur chaque façade ou pignon des volumes principaux.

De plus, d'autres volumes peuvent être distincts de l'ensemble formé par le volume principal et les éventuels volumes annexes, ils seront reliés par des éléments architecturaux.

- III.B. Conformément aux prescriptions du ministère de la Région Wallonne, les alignements sont fixés et imposés sur le plan de lotissement.

- III.C. Profondeur maximale de la construction : les profondeurs maximums à partir de la zone de recul sont fixées sur le plan de lotissement, pour autant que le bâtiment soit implanté dans la figure capable de bâtisse inscrite au plan de lotissement.

- III.D. Front de bâtisse avant :

Recul sur alignement : les reculs sur alignements sont imposés sur le plan de lotissement, la limite avant de la zone de bâtisse définit l'alignement du bâtiment principal

Au moins deux tiers de la façade principale doivent être érigés sur ce front de bâtisse.

De plus dans cette zone, des modifications du relief pourront être réalisées pour permettre l'accès carrossable et piétonnier à l'habitation. Ces modifications de relief seront cernées par du bâti ou du végétal structuré de type haies ou massifs arbustes rampants.

Enfin, l'ensemble des aménagements des abords des lots en voirie sera liaisonné avec harmonie des matériaux et/ou végétations.

L'architecture de ces abords sur alignement sera en harmonie entre les lots.

- III.E. Dégagements latéraux :

Distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle : hauteur sous corniche du bâtiment avec un minimum imposé sur le plan de lotissement.

Toute construction autre que les clôtures, murets, plantations, les accès, citernes, fosses septiques enterrées ou tout équipement technique enterré, y est interdite.

Elles respectent en plus les dispositions émises par le Ministère de la Région Wallonne pour les reculs sur alignement le long des routes de leur ressort.

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

Parallèlement à la voirie, les clôtures et/ou murets de liaison entre les habitations des différents lots sont obligatoires, l'harmonie entre les matériaux et/ou plantations est imposée.

IV. TOITURES :

IV. A. : Type:

- à deux versants au moins ;
- pente comprise entre 35° au minimum et 45° au maximum ;
- la toiture à coyau est autorisée.
Le coyau a une pente comprise entre 25° et 45° et une longueur limitée au 1/3 de celle du versant ;
- le sens du faite de la toiture principale est obligatoirement parallèle à la voirie pour tous les lots,
pour le lot 30 le faite de la toiture du bâtiment principal et de son annexe sera parallèle à l'axe de la rue Berger,
pour le lot 13: le faite de l'annexe sera parallèle à l'axe de la nouvelle voirie
- les débordements de toiture sont limités à 0,30 m en pignons et façades ;
- les lucarnes sont de petites dimensions pour laisser intacte la valeur et l'unité de la toiture.
Elles sont en bâtières, à croupes ou passantes.

IV. B. : Matériaux :

- matériaux durs, d'une seule espèce et d'une seule couleur ;
- des fenêtres pour toitures peuvent y être incorporées.
- les panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés dans la toiture.

IV. C. Nature et teinte :

- tuiles de terre cuite de teinte rouge – brun.

V. GARAGES :

Le garage ou les garages seront :

- V.A. Inclus dans le volume de l'habitation au rez-de-chaussée de l'habitation ou en annexes pour les lots 1, 2, 13 et 30
- V.B. En annexe, séparés du volume de l'habitation pour autant qu'ils soient implantés dans la zone capable de bâtisse prévue et que les deux volumes soient reliés par un élément architectural adéquat ;
- V.C. Les plans présentés lors de la demande de permis de bâtir devront obligatoirement comporter au minimum un garage.

Dans le cas où la nécessité d'un garage ne s'imposerait pas par suite du programme du demandeur, le plan devra être étudié de façon à permettre à l'avenir la construction d'un garage.

La solution retenue devra être dessinée au plan d'implantation.

- V.D. La rampe d'accès du garage situé au niveau de la voirie, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne pourra pas avoir une pente supérieure à 4 %.

La modification du relief du sol nécessitée par l'accès aux garages ou à la construction, les travaux d'aménagements des abords devront être réalisés de façon à présenter un aspect harmonieux entre l'habitation proprement dite et les aménagements des abords.

Utilisation de matériaux valables pour l'accès aux garages : pierres naturelles ou reconstituées, pavés de béton ou de réemploi.

La teinte des matériaux sera en harmonie avec celle de la brique de façade du soubassement

VI. ANNEXES :

- Implantation :

Incorporées au bâtiment principal ;
Implantées indépendamment du volume principal de l'habitation pour autant qu'elles soient implantées dans la zone capable de bâtisse prévue et que les deux volumes soient reliés par un élément architectural adéquat.

- Dimensions :

Un seul niveau ;
Superficie au sol inférieure à celle du bâtiment principal ;

- Toitures :

A deux versants ;
Eventuellement en appentis si l'annexe est accolée au bâtiment principal.
Les toitures plates sont interdites.

- Matériaux :

Matériaux similaires à ceux de l'habitation principale (élévations et toiture) Une véranda peut être accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition :

- Implantation :

Dans le prolongement du bâtiment ;

- Dimensions :

Un seul niveau ;
profondeur : 3,50 m. au maximum ;

- Matériaux :

Toiture et face arrière constituées de vitrage transparent et plan.

VII. MATERIAUX D'ELEVATION :

Les parements des murs seront exécutés :

- en briques ou blocs petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge, rouge nuancée ou foncée;

La pierre ainsi que le béton apparent pourront être utilisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements sous réserve de leur bonne intégration dans le contexte environnemental.

VIII. BAIES ET OUVERTURES :

La proportion entre les baies et les parois maçonnées est libre mais toutes les baies doivent appartenir à une même famille formelle (par exemple le format orthogonal) et les autres formats éventuels ne peuvent nuire au caractère architectural du bâtiment et doivent s'intégrer au bâti environnemental.

Les châssis seront en bois naturel ou en PVC imitation bois à l' exclusion de tout autre matériau.

IX. ZONE DE COURS ET JARDINS :

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

1. une serre de 12 m² maximum par parcelle implantée dans la zone d' abris de jardin prévue au parcellaire

2. un abri de jardin répondant aux conditions suivantes :

- Implantation :

prévue au parcellaire
entouré d' un écran de verdure

- Dimensions :

- superficie de 12 m² maximum ;
- hauteur maximum sous corniche : 2,50 m
- hauteur maximum de faite : 3,50 m

- Matériaux :

- matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois naturel traité de ton brun foncé.

3. une volière répondant aux conditions suivantes :

- Implantation :

prévue au parcellaire dans la zone d' abris de jardin

- Dimensions :

- une superficie de 12 m² maximum ;
- hauteur maximum : 2 m ;

- Matériaux :

- Même matériaux que pour les abris de jardin et treillis.

4. Pièces d'eau: étangs, piscines, fontaines :

- De présenter une superficie de 15 m² maximum ;
- De ne pas être couverts ;
- De n'entraîner aucune modification sensible du relief au-dessus du sol naturel.

IX. B. Au minimum trois arbres, à moyen développement, d'essence indigène ou fruitière y seront obligatoirement plantés.

X. ZONES DE REcul :

- X.A. Au sein de ces zones sont seuls autorisés les plantations, la boîte aux lettres, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès, la citerne et la fosse septique, prévues au chapitre XII, sauf imposition d'autres Autorités administratives.
- X.B. La zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornement ne dépassant pas une hauteur de 1,00 m par rapport au sol.

XI. CLOTURES :

- XI. A. l'alignement et entre l'alignement et la façade avant :

- une haie d'une hauteur de un mètre maximum

- XI. B. Au-delà de cette distance et y compris la limite arrière de parcelle :

- un mur de brique identique à la construction d'une hauteur maximum de 0,50 m pouvant comporter à la partie supérieure un treillis métallique plastifié de teinte verte et d'une hauteur maximale (mur compris) de 2,00 m ;

- des piquets de teinte verte, reliés par un treillis métallique plastifié de teinte verte et

- d'une hauteur maximale de 2,00 m ;

- une dalle de béton de 0,40 m avec piquets relié d'un treillis métallique plastifié de teinte verte (une hauteur totale maximale: 2,00 m) ;

- une haie de hauteur maximale de 2,00 m isolée ou doublant une autre clôture.

- haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 m, isolée ou doublant une autre clôture, établie conformément au Code rural.

- XI. C. Remarque :

La haie vive, d'une essence feuillue et régionale, sera établie conformément au Code rural, exemples d'espèces recommandées: berberis, troènes (ligustrum), amelanchiers, cornouillers, genêts, forsythias, buddieias, ceanothus, groseilliers à fleurs, philadelphus, symphoricarpos, spirées. L'utilisation de conifères est à proscrire.

La haie d'aubépine prévue au plan de lotissement sera plantée à limite de propriété.

XII. DIVERS :

- XII. A. Le relief du sol au niveau ne sera pas modifié que sensiblement, il se limitera aux remblais nécessités par la construction et rejoindra le terrain naturel en pente douce. La liaison entre les terrains contigus sera réalisée en pente douce
- XII. B. Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées :
1. d'un plan indiquant exactement le numéro du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.
 2. du formulaire - dûment complété et signé - requis par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 15 février 1996 relatif à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments.
 3. d'un plan indiquant la nature, l'implantation et les dimensions des clôtures envisagées.
- XII. 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.
- XII. D. Une citerne à eau de pluie de 3000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. L'assainissement des eaux usées des futures habitations ou constructions sera réalisé conformément aux directives du Ministère de la Région Wallonne.
- XII.E. En application 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 réalisé les travaux.
- Ce dernier est tenu d'informer par écrit l'administration Communale - Service de l'Urbanisme - de la réalisation de ces équipements, à savoir raccordements en eau, électricité, égouttage, téléphonie et télédistribution.
- XII. F. Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.
- XII. G. 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.
- XII. H. Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, les plans présentés devront comporter les coupes en travers et en long nécessaire permettant de déterminer l'implantation et le niveau du rez-de-chaussée de la construction, l'importance des remblais ou déblais, les matériaux utilisés.
- XII. I. Chaque lot sera drainé , pour les lots 1 à 12 vers la voirie, pour les lots 13 à 30 vers la rivière
De plus une chambre de visite générale visitable sera implantée sur le domaine privé avant le raccordement à l'égouttage
- Figureont entre autre :
- L'indication du niveau naturel du terrain ;
 - Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de la parcelle.