

HABITAT EN ORDRE OUVERT

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS 1 à 13 (zone d'habitat rural)

COMMUNE: MOMIGNIES (div. SELOIGNES)

Rue: rue du Château d'Eau et Grand-Rue

Section cadastrale : section A, n° 77^B, 78^H, 79^E, 79^F, 82^C, 85^P

Demandeur : Monsieur Omer VINAGE, domicilié à 6596 SELOIGNES, Grand-Rue, n° 10

Auteur de projet: Michel GRAVY, G.E.I.

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE:

- A. 1. Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation uni familiale de 70 m² minimum en ordre ouvert ou semi-ouvert. Une affectation partielle n'excédant pas 50% des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité libérale, commerciale ou artisanale dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

A.2. PARCELLAIRE:

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.

- A.3. 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 heurtant.

En particulier, les constructions devront respecter les critères suivants:

- Pignons francs et symétriques;
- Pour l'essentiel, toitures en bâtière, sans débordements par rapport aux plans des façades;
- Baies caractérisées par une dominante verticale marquée et laissant subsister des pleins de maçonnerie importants entre elles;

- La construction devra tirer parti des dénivellations pour une bonne intégration au site. En dehors des zones de recul avant et des profils repris au plan, la modification du relief du sol est interdite.
- Les éléments postiches, fantaisistes, tels que tours, portiques en bois, ... sont proscrits;

II. IMPLANTATION:

Le front de bâtisse avant est situé à l'intersection de la zone de recul et de la zone de bâtisse.

Soit au minimum les 2/3 de l'élévation avant du volume principal seront implantés sur le front de bâtisse. Soit l'implantation d'un volume secondaire sur le front de bâtisse est possible pour autant que l'entièreté de l'élévation avant de ce volume secondaire soit sur le front de bâtisse et que cette élévation avant représente au moins 1/3 de la largeur de la zone de bâtisse.

Si le volume principal est implanté avec pignon à rue, c'est l'entièreté de celui-ci qui sera implanté sur le front de bâtisse.

La mitoyenneté est permise, soit par le volume principal, soit par le volume secondaire, à condition que ce dernier soit construit en même temps de l'habitation.

Profondeur maximum de la construction :

15 mètres et pour autant que le bâtiment soit implanté dans les figures capables de bâtisse inscrites au plan.

Dégagements latéraux :

Dans la zone de bâtisse : distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle : soit 0 mètre, c'est-à-dire en mitoyenneté, soit de 3 mètres.

Hors de la zone de bâtisse (voir plan) : la zone de dégagement est non aedificandi que ce soit en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb, à l'exception des seuils et gouttières (0,20 m.).

Elle peut être agrémentée de fleurs et d'arbustes à basse tige ne dépassant pas 1,50 m. de hauteur.

Niveaux :

Les bâtiments seront implantés de manière à ce que l'entrée du garage et de la maison soit située soit au niveau de la voirie.

III GABARITS:

- Les constructions auront deux niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et 1 étage.
- Les combles peuvent être aménagés.
- La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise entre 4,50 et 5,50 mètres, hauteur prise à partir niveau du rez-de-chaussée de l'habitation.

Deux niveaux de baie seront aménagés en façade.

- Pour les volumes secondaires et les garages, la hiérarchie des volumes doit toujours

être respectée.

IV TOITURES:

- A. Les toitures seront à deux versants droits avec faîtage central (versants de mêmes pentes et de mêmes longueurs) et inclinaison minimum de 35° et maximum de 45° Elles seront en bâtière, c'est-à-dire sans débordement ni par rapport au pignon, ni par rapport au mur gouttereau.
- B. Toute cassure ou brisis touchant même partiellement les toitures est interdit.
- C. Le faîtage des volumes (principal ou secondaire) sera perpendiculaire aux limites latérales.
- D. De petits éléments de liaison ou de finition pourront être prévus en toitures plates
- E. Des châssis-fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.
- F. Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.
- G. Les souches de cheminées seront situées à proximité du faîte (distance maximum de 1 m).
- H. Le corps de cheminée ne pourra pas être en saillie par rapport au plan du pignon.
- I. Des ardoises de rives seront utilisées au droit des pignons.
- J. Le système de récolte des eaux sera d'une demi-lune ou d'un profilé similaire simple.
- K. Les lucarnes sont proscrites.

V. VOLUMES SECONDAIRES.

- A. Les volumes secondaires ne pourront dépasser les deux tiers de la superficie au sol de celle du volume principal.

Ils présenteront des caractéristiques volumétriques et de matériaux (voir point VI) similaires à celles du volume principal (toiture à versants : voir point IV).

Exception : les volumes secondaires de moins de 15 m² accolés au volume principal pourront présenter une toiture plate-forme ou en appentis dont la pente sera supérieure à 25°.

La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire sera marquée par une différence de niveaux sensible entre les niveaux de faîte et de corniches respectifs.

- B. Ils seront accolés ou séparés du volume principal et reliés par un élément architectural à toit plat pour autant qu'ils soient implantés dans la zone capable prévue.

CAS PARTICULIER DES GARAGES

Le(s) garage(s) aura un accès direct avec la voirie et au niveau de cette dernière (aucun empiètement en zone latérale de non aedificandi, ni dans La zone de cours et jardins), et sera soit accolé soit séparé du volume de l'habitation.

CAS PARTICULIER DES VERANDAS

Les vérandas seront implantées dans La zone de bâtisse et devront respecter les conditions suivantes:

- qu'elles se situent a l'arrière ou sur le pignon du bâtiment;
- qu'elles ne comportent qu'un seul niveau;
- que la toiture plate-forme ou à versant(s) droit(s) présente une inclinaison minimale de 25° et des matériaux similaires a ceux prévus au point VI b. avec possibilité d'y inclure 50% de vitrage au maximum;
- Les élévations présenteront au minimum deux faces en maçonnerie, Le surplus pouvant être totalement vitré;

VI. MATERIAUX DE CONSTRUCTION:

La priorité sera donnée à une similitude de texture et de tonalité de manière a préserver une certaine continuité.

A. Les murs

Les parements des murs seront exécutés au moyen d'un des matériaux suivants:

1. en briques de terre cuite de ton uniforme rouge, rouge orange, avec rejointoiement de ton moyen;
2. en briques de terre cuite peintes ou enduites de ton blanc, blanc cassé, beige clair;
3. les linteaux de baies seront de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue (les linteaux en bois sont donc exclus).

B. La toiture

Seul un des matériaux suivants pourra être mis en oeuvre:

1. les ardoises naturelles;
2. les ardoises artificielles de format et de teinte les plus proches des ardoises naturelles;
3. dans le cas des petits éléments de toitures plates, Les revêtements de type asphaltique, zinc ou toiture verte sont autorisés.

C. Les menuiseries extérieures (y compris les portes de garages) seront de ton

uniforme soit:

1. bois naturel (qu'il soit clair ou foncé);
2. autres matériaux de ton blanc, gris (moyen à foncé), vert (moyen à foncé), bleu (moyen à foncé).

VII. ZONE DE COURS ET JARDINS:

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

1. une serre de 12 m² maximum au total par parcelle implantée à 3 m minimum de toute limite parcellaire et à 6 m minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal;
2. un abri de jardin d'une superficie maximum de 12 m², répondant aux conditions suivantes:

2.1. distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales : 3 m minimum

2.2. distance entre l'abri et la façade arrière de L'habitation : 6 m minimum

2.3. hauteur maximum sous corniche : 2,50 m

2.4. hauteur maximum de faite : 3,50 m

2.5. entouré d'un écran de verdure;

Les matériaux utilisés devront être soit identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton brun foncé.

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

C. La construction d'une piscine non couverte ou d'une pièce d'eau est autorisée pour autant:

- que sa superficie n'excède pas 50 m²
- qu'elle soit implantée à 3 m au moins des limites mitoyennes;
- que les abords ne dépassent pas le niveau naturel du sol de plus de 0,60 m de hauteur et, le cas échéant, que le talutage en vue de se raccorder au niveau naturel présente une pente inférieure à un quart.

VIII. ZONE DE REcul:

La limite de cette zone est marquée sur le plan et par une haie à planter jusqu'aux limites mitoyennes.

La zone de recul est ouverte sur l'espace public. Aucune clôture ne pourra donc être établie à l'alignement. Sont seuls autorisés les espaces minéralisés, l'engazonnement, les ouvrages nécessaires aux accès et les revêtements d'accès. Le revêtement sera de ton gris pour l'ensemble du lotissement et présentera un aspect uniforme.

IX. CLOTURES:

Ce prescrit ne concerne que les clôtures situées dans le prolongement du front bâti et celles implantées à l'arrière du bâti.

(Circulaire ministérielle relative à la clôture des parcelles bâties en zone rurale)

Les clôtures devront respecter les 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 (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert et if).

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1,20 mètre ni supérieure à 2 mètres.

Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.

La clôture sera érigée dans un délai de deux ans à dater de La délivrance du permis pour La Construction de l'habitation. La clôture pourra éventuellement être doublée de piquets reliés par un treillis métallique plastifié d'une hauteur maximale de 1,50 m. Toutefois, en aucun cas, ce treillis ne pourra être placé sur l'alignement.

X. DIVERS:

- A. En application de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29.02.1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, les demandes de permis de bâtir doivent respecter les conditions supplémentaires, pour qu'un dossier soit réputé complet, telles que définies à l'article 2 dudit arrêté modifiant l'article 204-3° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Doit être jointe, comme expliqué au 3° de l'article 2 ou bien une note de calcul du niveau d'isolation thermique globale ou bien une note de calcul des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé, l'une et l'autre établies de La façon déterminée par le Ministre.

Ces documents sont à fournir en autant d'exemplaires que les plans à soumettre à l'Administration Communale.

- B. 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.
- C. Une citerne à eau de pluie de 3000 litres minimum sera installée pour chaque

habitation. Pour ce qui concerne La problématique d'égouttage il y a lieu de respecter la réglementation de la Région wallonne en vigueur.

- D. La citerne et l'égouttage pourront se trouver dans les zones de recul à rue et latérales, sauf imposition d'autres Autorités Administratives.
- E. 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.
- F. En application Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine modifié a 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.
- G. Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.
- H. 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.
- I. Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, 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.
- J. Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de La parcelle seront également indiqués. Les matériaux utilisés doivent être décrits.
- K. Les prises d'eau dans la nappe phréatique ne sont pas autorisées.

XI PLANS PARTICULIERS LORS DE LA VENTE DES LOTS :

Il est rappelé au lotisseur et à tout intervenant dans les ventes futures que le projet de lotissement présente une utilisation des sols d'un point de vue urbanistique, sans que des investigations n'aient été menées sur le fondement juridique des limites périmétriques.

De ce fait, aucune transaction immobilière ne peut se faire sur base de ce plan de lotissement, les cotes étant approximatives ainsi que les contenances. D'autre part, les bornes n'ont pas été posées tant vis-à-vis des biens voisins qu'entre les lots formés.

Un mesurage précis devra avoir lieu lors de la vente de chaque lot et lors du bornage de celui-ci. Un plan particulier sera dressé et annexé aux actes de vente. Ce plan sera dressé par l'auteur de projet du lotissement ou par un Géomètre de son choix.

Les honoraires relatifs à la confection du projet couvrent les prestations de l'auteur de projet jusqu'à l'introduction du dossier auprès de l'administration compétente. Ils ne couvrent pas la confection des plans particuliers ni le bornage lors de la vente de chaque lot.

PRESCRIPTIONS DIFFERENCIEES RELATIVES AUX
LOTS 16 et 17
COMPRIS DANS LE PERIMETRE DU LOTISSEMENT

(Destination agricole)

Sur ces lots, aucune construction ne sera autorisée.

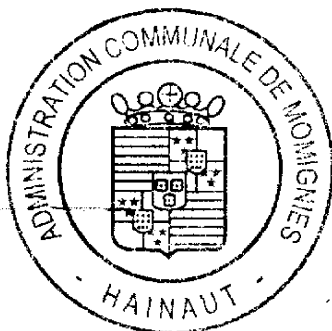
Les lots seront non aedificandi et resteront en nature de prairie.

LOTS 14 ET 15 COMPRIS DANS LE PERIMETRE DU LOTISSEMENT

Maisons : en ce qui concerne ces lots déjà construits, en cas de transformation ou d'entretien, toutes les prescriptions relatives aux lots 1 à 13 seront de stricte application.

Vu pour être annexé à la décision d'octroi du permis de lotir du Collège échevinal en date du 19 décembre 2007.

P.O.
Le Secrétaire communal,



Le Bourgmestre,

