

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Jointes au projet de lotissement concernant les parcelles cadastrées Son A n°s 90 C4 et 90Z8 partie sise Route d'Eghezée à Les Isnes et appartenant à M. et Mme Camille. Les lots 1 à 5 sont des terrains à bâtir. Le lot 6 est réservé à la Société IDEG pour l'implantation d'une cabine électrique, le lot 7 est le reste de la propriété maintenu dans sa destination première (terre de culture).

### **I. DESTINATION.**

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de Secteur et en sous-unité d'habitat à vocation résidentielle au schéma de structure.

Il est également situé au règlement communal d'Urbanisme dans l'espace bâti rural ouvert ; il est destiné à la construction d'habitations, chaque lot ne pouvant en recevoir qu'une seule.

L'espace bâti rural ouvert étant son périmètre au-delà des noyaux originels des différents villages.

La structure urbanistique y est moins dense que celle rencontrée pour l'espace bâti rural aggloméré. Des espaces libres importants peuvent encore subsister, voir certains îlots libres de toute construction.

L'implantation des bâtiments y est variée et complétée, en fonction de la structure des lieux, de haies vives ou en fonction de la topographie, des murs de soutènement marquant le parcellaire spontané.

La typologie architecturale est constituée, dans sa majeure partie, de bâtiments de typologie vernaculaire originelle ou transformé, complétée çà et là, par des bâtiments de typologie plus récente.

Les diverses interventions viseront à s'intégrer harmonieusement au tissu existant en matière d'implantation, de gabarit et de teinte dominante des parements. Les recherches architecturales s'orienteront sur le traitement des volumes, des éléments complémentaires et l'équilibre des élévations, ainsi que le traitement des abords.

Les fonctions autorisées sont :

- le logement pour au moins 80% de la surface de la plage concernée, élément principal donc dans l'affectation d'habitation ;
- le commerce de proximité ;
- les services à la personne, professions libérales et assimilées.

### **II. ASPECT GENERAL :**

L'habitation sera du type uni familiale, villa ou bungalow, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle, sauf construction du bâtiment principal sur la limite latérale de propriété.

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 compris les toitures.

Pour les élévations, seul le type d'élévation ajourée sera admis pour le bâtiment principal. Les bâtiments bloc, en découpe et en pénétration sont autorisés (voir annexe 1).

### III. GABARIT

La façade vers rue devra avoir une longueur minimum de 7 mètres.

La superficie au sol sera de 80 m<sup>2</sup> minimum.

- les constructions s'inscriront dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris en 1,2 et 1,8.

L'habitation ne pourra avoir plus d'un étage ; l'étage pourra être partiellement engagé dans la toiture.

La hauteur sous corniche sera au minimum de 4,00 m et au maximum 6,00m.

Le volume sera compris entre 350 et 1200m<sup>3</sup>.

### IV. IMPLANTATION

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 le volume secondaire adossé ou non à un de ses pignons) sera implanté sur un front de bâtisse à 5.00 de l'alignement comme demandé par le M.E.T. et, où à 14, 00m de l'axe de voirie.

L'emprise prédominante étant discontinue, la distance entre les façades latérales et les limites des parcelles sera de 4,00m au minimum d'un seul côté.

La profondeur de la zone de bâtisse sera de 20,00m au maximum.

L'implantation du volume principal sera orientée parallèlement au front de bâtisse et comme prévu à l'annexe 2 pour les agencements. Au moins un des bâtiments sera donc construit sur une des limites latérales.

Les aménagements des abords des différents volumes respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti et non bâti, ainsi que de la trame du parcellaire.

### V. LE RELIEF DU SOL :

Le lotissement présente un contre-haut inférieur à 1,00m dans sa partie principale, c'est pourquoi le relief du sol sera non modifié à l'exception de l'entrée du garage.

### VI. MATERIAUX

Toutes les façades et souche de cheminées de la construction seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- soit la brique, pour les matériaux en terre cuite ;
- soit la pierre reconstituée, la brique en béton pour les matériaux reconstitués à base d'agrégats ;
- soit le crépis taloché ou structuré pour les parements crépis.

Pour les matériaux reconstitués à base d'agrégats ainsi que pour les parements crépis la pigmentation sera choisie parmi les tons suivants :

Jaune – ocre – saumon – beige – rose et rouge.

Les encadrements des baies seront de l'un des matériaux ci-dessus, toutefois la pierre de taille peut être utilisée.

Le bois ne peut être utilisé comme matériau apparent d'élévation. 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 murs en attente d'une construction mitoyenne pourront être recouverts d'un matériau autorisé pour les couvertures.

## VII. TOITURES

Les toitures seront à versants droits de même inclinaison et longueur de pente, inclinés de 35° minimum à 45° maximum en se rejoignant au faitage. Le faitage principal devra être parallèle à l'alignement. Voir types en bâtières et en croupe autorisés annexe 3.

Les lucarnes en bâtière simple et où en bâtière passante (l'angle de pente de toiture sera le même que celui du versant sur lequel elle s'appuie. Toutefois, le versant de toiture peut-être remplacé par un cintre où un arc surbaissé) sont autorisées. Le rapport hauteur/largeur de lucarne sera  $0,8 < H < 1,21$ .

Les coyaux auront une largeur de rive < à 10 cm

Les tabatières seront réglées tant sur l'horizontale que sur la verticale notamment vis à vis des travées de baies de l'élévation de référence et seront positionnées à une distance supérieure à 60cm de la rive côtière. Les jours de toiture présenteront une proposition par rapport au versant visible du domaine public (proportion Jour/versant inférieur à 1/10 au versant) voir annexe 4.

Les verrières intégrées au plan du versant de toiture et se prolongeant dans le plan du mur gouttereau et ne présentant pas de superstructure auront un rapport jour/versant intérieur à 1/5 du versant (voir annexe 4).

Les toitures seront exécutées soit en ardoises naturelles, soit en tuiles plates où profilées, soit en ardoises artificielles, tuiles béton. La pigmentation des matériaux en terre cuite où reconstitués sera (saumon – vermillon – rouge – noir – carmin et rose). Les gouttières et les descentes de gouttière apparentes seront en cuivre où en zinc prépatiné.

## VIII. MENUISERIE

Les menuiseries seront en bois où laquées.

La maille du bois sera laissée apparente et éventuellement protégée par une lasure.

Tout matériau laqué devra l'être dans les coloris suivants :

Blanc – vert – marine – brun – noir – réséda – rouge – vermillon et carmin.

## IX. GARAGE

La nouvelle habitation devra posséder un garage de 15m<sup>2</sup> minimum où à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public. Le niveau du seuil du garage ne pourra être inférieur au niveau de la voirie correspondant. Les garages en sous-sols sont à proscrire. Pour les garages implantés en dehors de l'alignement et dont les entrées seront élevées du niveau de la voirie, l'élévation sera dégagée sur au moins 1/3 de sa longueur – l'accès carrossable sera tracé en suivant le profil de pente et présentera une pente inférieure à 15%. En outre la pente ne pourra excéder 4% sur les 5 mètres déterminés à partir de l'alignement.

## X. ANNEXES – BATIMENTS SECONDAIRES.

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal où s'y articuleront. Le niveau des corniches des volumes secondaires sera inférieur à celui des corniches du volume principal. Ils seront conçus pour former un ensemble architectural avec l'habitation de manière à obtenir un développement longitudinal continu (le bâtiment secondaire est accolé au mur pignon, le faite du bâtiment secondaire étant parallèle au faite du bâtiment principal). Annexe 4.

Ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux du bâtiment principal tant pour les maçonneries d'élévation que pour les toitures. Les toitures plates où à faible pente ne sont pas admises sauf pour des petits bâtiments de liaison à simple rez-de-chaussée. Les volumes secondaires en appentis, sans étage, pourront être implantés sur les limites latérales du lot et à une distance de dégagement du volume principal égale à la hauteur de la plus petite élévation érigée sur celui-ci sans être inférieure à 3.00m.

Les élévations ajourées et à claire-voie sont admises pour tous les volumes secondaires (voir annexe 1).

La véranda constitue un bâtiment secondaire où un bâtiment d'articulation dont les différentes élévations et la couverture sont entièrement vitrées. Les profilés et les menuiseries présenteront le même aspect que les menuiseries du bâtiment principal. Les vérandas sauf petites surface et les serres ne sont pas autorisées en façade.

## XI. BAIES ET OUVERTURES.

L'élévation ajourée, seule autorisée pour le volume principal présente des baies dans ses différents plans. Les baies seront créées dans une composition ordonnée. (Les linteaux des baies sont positionnés suivant une même horizontale. (voir annexe 1).

Rapport de proportion.

Le rapport percement/élévation du mur pignon et faite visible sera inférieur à 0,2  
 mur gouttereau et acrotère visible < 0,4 mur gouttereau et acrotère non visible < 0,5  
 ainsi que mur pignon et faite non visible < 0,5.

Le rapport hauteur/largeur des baies de fenêtre et de porte sera > 1

Néanmoins ces baies seront traitées dans un même esprit pour l'ensemble des élévations perceptibles d'une seule venue.

## XII. CLOTURES

Clôture sur piquets et bois.

Les clôtures en bois seront ajourées de lisses horizontales posées à la même hauteur.

Les clôtures sur piquets seront constituées de piquets reliés entre eux par des fils en treillis à larges mailles.

Les piquets seront en béton ou métalliques peints, galvanisés ou plastifiés, les clôtures auront une hauteur comprise entre 0,9m au minimum et 1,50m au maximum.

## XIII. PLANTATIONS.

Les plantations seront libres à l'intérieur du périmètre de la propriété toutefois, les arbres à haute tige seront distants de 5 m au moins de l'emprise de bâtisse.

Les haies sur alignement seront réalisées avec une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales. Le choix des essences se fera sur base de la circulaire ministérielle de la Région Wallonne du 24/04/1985.

Les haies pourront être supportées par une clôture de 1, 20 de hauteur maximum constituée de piquets reliés entre eux par des fils en treillis à larges mailles.

Les haies en limite parcellaire seront du même type que les haies sur alignement mais devront respecter les hauteurs et distances fixées par les dispositions des Codes Civil et Rural soit à une distance de :

- supérieure à 50 cm pour les haies de hauteur inférieure à 2 m ;
- supérieure à 2 m pour les haies de hauteur supérieure à 2m.

## XIV. LES ABORDS

Les aires carrossables et piétonnes seront réalisées en matériaux perméables aux eaux de ruissellement, la teinte de ceux-ci s'harmonisera aux matériaux de parement du bâtiment principal à savoir, en pierre naturelles ou reconstituées ; en pavés de béton ou de terre cuite ; en graviers pour les chemins d'accès ainsi qu'en dalles béton.

## XV. DES MESURES DE SALUBRITE.

L'habitation sera pourvue d'une fosse septique et sanitaire de type agréé et reliée au système d'égouttage existant (Fosse « toute eau »).

Les eaux usées seront récoltées dans un dégraisseur. Avant le raccordement au système d'égouttage. Les eaux de pluies seront également récoltées et canalisées à l'égout existant. Sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir, figureront l'emplacement de la fosse septique ainsi que le schéma d'égouttage privé à raccorder à l'égouttage public existant (voir annexe 5 pour schéma).

**XVI. DEPOTS DIVERS.**

Les dépôts de toute sorte et notamment de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

**XVII. CITERNE**

L'habitation sera pourvue d'une citerne à eaux de pluie d'une capacité minimum de 2.000 litres, enfouie et située à une distance de 2.00m par rapport aux limites parcellaires.

**XVIII. DES INSTALLATIONS TECHNIQUES.**

- a) les capteurs solaires placés en toiture sont autorisés pour autant :
  - qu'ils soient dans le même plan que le versant de toiture ;
  - que leur structure soit de teinte similaire à la teinte de la toiture ;
  - qu'ils soient implantés suivant un bandeau horizontal aligné sur la partie inférieure du versant de toiture.
- b) les antennes paraboliques sont autorisées pour autant qu'elles soient de texture mate et de teinte proche du fond sur lequel elles prennent appui en outre elles ne seront pas visibles du domaine public.

**XIX. DENSITE D'OCCUPATION.**

La densité d'occupation en fonction des lots réalisés pour une superficie d'environ 50 ares est de 10 lots/hectare.

JOINT A NOTRE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Pour les propriétaires,

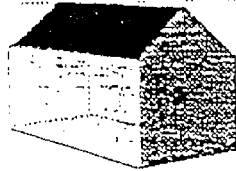
- VISE PAR LE COLLEGE ECHEVINAL EN  
DATE DU POUR ETRE ANNEXE AU PERMIS  
DE BATIR.

Le Secrétaire communal,

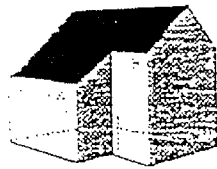
Le Bourgmestre,

- On distingue comme bâtiments en tant que composition volumétrique, les types suivants :

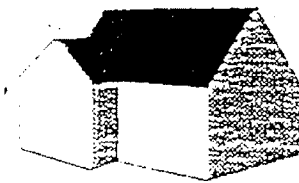
- *Le bâtiment en bloc*, celui dont les élévations correspondent au volume capable de ce bâtiment, par rapport à la projection de la surface capable au sol.



- *Le bâtiment en découpe*, il est constitué d'un volume couvert par une toiture unique présentant une ou plusieurs découpes.



- *Le bâtiment en pénétration*, il est constitué par l'interpénétration de deux ou plusieurs volumes couverts par des toitures distinctes.

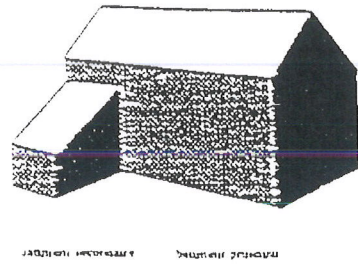


#### Agencement des bâtiments accolés

Les bâtiments accolés seront agencés suivant l'un des deux types:

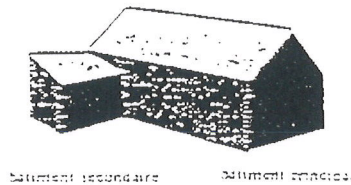
- *Développement perpendiculaire continu*

Le bâtiment secondaire bat sur le mur gouttereau, le versant de toiture du bâtiment secondaire étant parallèle au versant du bâtiment principal. Le bâtiment secondaire pourra être implanté à l'avant et/ou à l'arrière du bâtiment principal.



- Développement perpendiculaire contraire

Le bâtiment secondaire perpendiculaire est accolé au mur gouttereau, le faîte du bâtiment secondaire étant perpendiculaire au mur gouttereau du bâtiment principal. Le bâtiment secondaire pourra être implanté à l'avant et/ou à l'arrière du bâtiment principal.



- Elévation ajourée

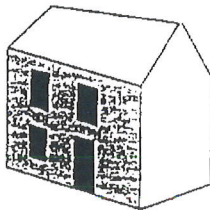


Figure 63 : élévation ajourée

- Elévation ajourée.

L'élévation ajourée présente dans son plan une ou plusieurs baies. Elle est admise pour tous les types de bâtiments.

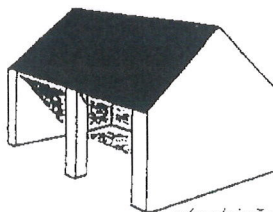
- Elévation aveugle.

Une élévation aveugle ne présente pas de baies.

Elle est admise pour:

- les constructions en attente sur une même parcelle,
- les pignons,
- les élévations de tous types de bâtiments à l'exception du bâtiment principal.

- Elévation à claire-voie.



élévation à claire-voie

- Elévation à claire-voie.

L'élévation à claire-voie n'est pas obturée.

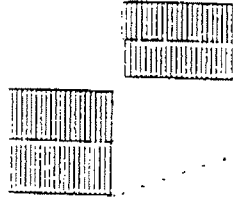
Elle est éventuellement rythmée par la structure du bâtiment.

Elle est admise pour tous les types de bâtiments à l'exception du bâtiment principal.

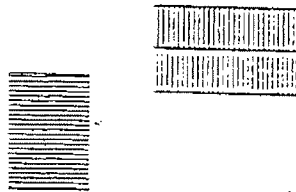
Agencement des ensembles de bâtiments*- Combinaison en parallèle fermé*

Les faîtes des toitures dominantes seront dressés:

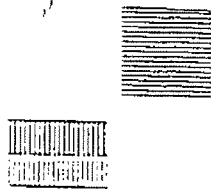
- soit, parallèlement au front de bâtisse.
- soit, suivant une même direction perpendiculaire à une limite parcellaire latérale.
- soit suivant une perpendiculaire à deux limites parcellaires opposées.

*- Combinaison en L ouvert*

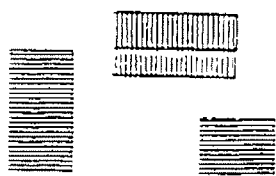
Les faîtes des toitures dominantes seront dressés perpendiculairement entre eux, ou perpendiculaires à deux limites parcellaires contigües; l'ouverture des bâtiments étant dirigée vers l'espace public.

*- Combinaison en L fermé*

Les faîtes des toitures dominantes seront dressés perpendiculairement entre eux, ou perpendiculaires à deux limites parcellaires contigües; l'ouverture des bâtiments étant opposée à l'espace public.

*- Combinaison en U ouvert*

Les faîtes des toitures dominantes seront dressés perpendiculairement et parallèlement entre eux, ou par rapport à trois limites parcellaires contigües, l'ouverture des bâtiments étant dirigée vers l'espace public.



Code : 2110

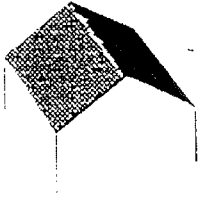
*toiture en bâtière*

Figure 33 : toiture en bâtière

La toiture en bâtière est formée par deux versants sécants et dont l'arête constitue le faite.

Les deux versants présenteront le même angle de pente.

Code : 2130

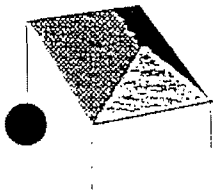
*toiture en croupe*

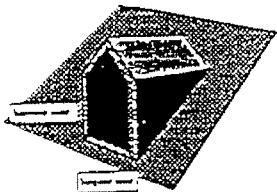

Figure 34 : toiture à croupe

La réalisation d'un bâtiment couvert par une toiture en croupe est autorisée :

- lors certaines dispositions reprises dans les modalités particulières
- pour certains gabarits de bâtiments
- pour certaines unités spatiales

#### ♦ LUCARNES

Code : 2411

*lucarne en bâtière simple*
 *lucarne à bâtière*

L'angle de pente de toiture sera le même que celui du versant sur lequel elle s'appuie. Toutefois, le versant de toiture de lucarne peut être remplacé par un cintre ou un arc surbaissé. En outre la combinaison toiture-arc est autorisée.

Un rapport hauteur de jour/largeur sera établi pourra être établi pour certaines unités spatiales.

Code : 2412

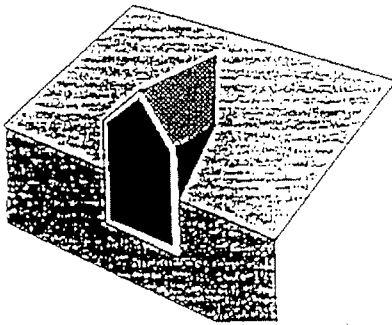
*lucarne en bâtière passante*

Figure 40 : lucarne passante

L'angle de pente de toiture sera le même que celui du versant sur lequel elle s'appuie. Toutefois, le versant de toiture peut être remplacé par un cintre ou un arc surbaissé.

Un rapport hauteur de jour/largeur sera établi pourra être établi pour certaines unités spatiales.

Code: 2310

*tabatière*

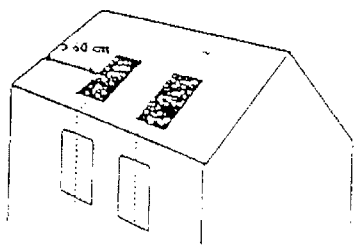


Figure 37 : tabatière

La tabatière est la prise de jour dans le versant de la toiture, isolée des rives de toiture et ne présentant pas de superstructure.

Les jours de toiture présenteront une proportion par rapport au versant visible du domaine public, la proportion étant libre pour les autres versants.

Les tabatières seront :

- réglées tant sur l'horizontale que sur la verticale, notamment vis-à-vis des travées de baies de l'élévation de référence;
- positionnées à une distance supérieure à 60 centimètres de la rive costière;

Code: 2320

*verrière*

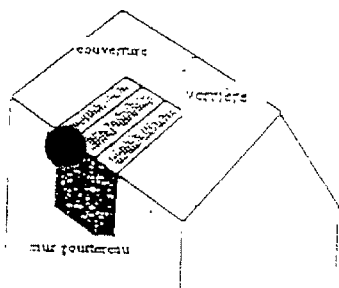


Figure 38 : verrière

Une verrière est une prise de jour intégrée au plan du versant de toiture et se prolongeant dans le plan du mur goutereau et ne présentant pas de superstructure.

Les jours de toiture présenteront une proportion par rapport au versant visible du domaine public, la proportion étant libre pour les autres versants.

### LES BATIMENTS ACCOLES

Code: 2830

*Développement longitudinal continu*

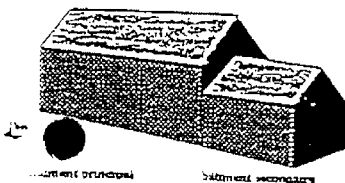


Figure 51 : agencement en développement longitudinal continu

Le bâtiment secondaire est accolé au mur pignon, le faite du bâtiment secondaire étant parallèle au faite du bâtiment principal.

