

P20091015-53041001

Copie : Urbanisme/Mons - Ville - Police - Service Incendie - Intercommunale d'Etude et de Gestion (IEG) (Electricité) - Intercommunale d'Etude et de Gestion (IEG) (Gaz) - SOCIETE WALLONNE DES EAUX (SWDE) - FLUXYS - Géomètres Alain POLLET et Annick THIEBAUT - Service des Travaux - Cadastre

Annexes : 2 plans

PROVINCE DE HAINAUT

Arrondissement de Tournai

Ville de TOURNAI

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N° L09/23/2

Réf. Urbanisme N° : F0313/57081/LAP3/2009/2

FORMULAIRE B

(annexe 30 du C.W.A.T.U.P.)

**DECISION D'OCTROI
DE PERMIS DE LOTIR**

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 123, 1° de la nouvelle Loi Communale;
Vu le Décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne tel que modifié notamment par le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le Décret du 15 mai 2003 ainsi que par les Arrêtés du Gouvernement Wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;
Considérant que

ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à 7504 Tournai (Froidmont), rue des Déportés de Froidmont, cadastré Tournai 23^{ème} Division, Section B, n° 85 L, 86 g, 431 L, et ayant pour objet la division dudit bien en 18 lots, à savoir 17 lots destinés à bâtir et 1 lot (lot 18 déjà bâti), et comprenant les travaux suivants :

- * la mise en place d'un égouttage séparatif;
- * la réalisation d'un trottoir en pavés béton;
- * la modification du talus existant pour la réalisation du trottoir;
- * la mise en place des impétrants;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration Communale contre récépissé daté du 27 mars 2009;

Attendu que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception;

Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 1 (dossier CU 08/23/27) relatif à l'objet de la demande a été délivré par le Collège Communal du 12 mars 2009;

Considérant que le bien est situé en "zone d'habitat à caractère rural" sur 50 m de profondeur, au-delà en "zone agricole" au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par Arrêté Royal à la date du 24 juillet 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique (PASH) de l'Escaut-Lys; que celui-ci est applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et qu'il reprend le bien en zone d'assainissement collectif et doit faire l'objet d'un raccordement à l'égout vers la station publique existante;

Vu l'avis des Services Techniques Communaux sur ce sujet, à savoir :

- " *Réalisation d'un trottoir en pavés de béton (épaisseur 8 cm) de teinte rouge contrebuté par une bordure enterrée type ID1 d'une largeur comprise entre la limite du domaine privé et la piste cyclable en béton.

Les équipements en impétrants seront placés dans cet espace.

* Réalisation d'un égouttage séparatif avec pose d'un 2^{ème} tuyau en PVC (SN8) ou en polypropylène (SN10) ou en polyéthylène annelé dont la section sera déterminée par une étude hydraulique à transmettre lors de l'introduction du permis.

* Dans le cadre de la lutte contre les inondations, j'encourage le demandeur à préconiser toute mesure visant à réutiliser (citerne de 10.000 l), réguler (citernes équipées d'un volume tampon), limiter le volume d'eaux pluviales pouvant s'écouler vers le réseau ou le milieu naturel et ce au vu des inondations déjà connues en aval (place de Froidmont).

* Le demandeur fournira un profil en long des réseaux d'égouttage ainsi que des profils en travers (talutage).

L'égouttage existant est en béton de 50 cm de diamètre et son radier moyen est à $\pm 1,45$ m. Tous les travaux seront réalisés conformément au cahier spécial des charges type RW99 version 2004. ";

Vu que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant à la lecture de cette notice que, de par sa nature, ses différentes caractéristiques et sa mise en œuvre, le projet n'est pas susceptible d'altérer l'environnement;

Considérant de ce fait qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une étude plus complète de ces incidences;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement de voies de communication communales existantes, que le Conseil Communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré;

Considérant que sur le plan des contraintes karstiques [plan dressé par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région Wallonne et reçu en février 2004], le bien se situe en zone sans contrainte ou en zone de contraintes karstiques faibles;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant [Article 330, point 9 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP)], à savoir : les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application de l'article 128 concernant les modifications aux voiries ainsi qu'aux réseaux d'égouttage, de communication ou de distribution d'énergie;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites : les intéressés se plaignent de l'occupation de la zone verte, de la voirie trop étroite, de la population doublée, de l'augmentation des inondations et de la privation de soleil;

Vu les arguments suivants pour répondre aux réclamations et à la pétition :

* la zone en question n'a jamais été reprise comme "zone verte" au plan de secteur mais bien en "zone d'habitat à caractère rural";

* au Schéma de Structure Communal (SSC) adopté provisoirement par le Conseil Communal du 28 avril 2008 la densité prévue est de 15 logements à l'hectare, la surface étant de 1,7 ha (25 logements maximum), les 17 logements prévus sont donc acceptables;

* pour ce qui concerne la privation de soleil, en admettant un recul de 6 m et une hauteur de ± 7 m, l'ombre portée à 7 heures au solstice d'été atteint à peine l'autre côté de la voirie;

* au sujet des inondations, contrairement à ce qui est avancé, la mise en place de 17 citernes de 10.000 l devrait réduire le risque comme expliqué dans l'étude hydraulique;

Vu l'avis du Service Public de Wallonie, Département du Patrimoine :

" A la suite de l'examen de votre demande de permis de lotir, il apparaît que le terrain sur lequel vous avez l'intention d'entreprendre des travaux doit faire l'objet d'une intervention archéologique préalable aux motifs suivants : superficie de plus d'un hectare.

Cette intervention consiste en la réalisation de sondages afin de vérifier la présence de vestiges archéologiques. Ces sondages peuvent avoir lieu dans un délai rapide qui ne retardera pas le déroulement de vos travaux. ";

Vu l'avis favorable de la SOCIETE WALLONNE DES EAUX (SWDE) du 11 décembre 2008 (réf. TRE/CV.5100/43/14-D.160/D396);

Vu l'avis favorable de l'Intercommunale d'Electricité du Hainaut (I.E.H.) du 9 décembre 2008 (réf. 133.789);

Vu l'avis favorable de BELGACOM du 15 juillet 2008 (réf. JMS.183.144);

Vu l'avis favorable du Conseil Communal du 29 juin 2009 qui décide d'approuver les modifications à apporter à la voirie aux conditions imposées par les Services Techniques Communaux;

Vu la décision du Collège Communal du 30 juillet 2009 de transmettre la demande avec avis favorable sous conditions;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 5 août 2009 en application de l'article 107 § 2 du Code précité; que son avis du 10 septembre 2009 (réf. F0313/57081/LAP3/2009/2) est favorable conditionnel, libellé et motivé comme suit :

".../...

Attendu que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par Arrêté Royal en date du 24 juillet 1981;

Considérant que ce terrain est couvert par un permis de lotir délivré le 19 janvier 1981 par le Collège de la Ville de Tournai et qui apparaît périmé au vu des éléments en ma possession;

Attendu que la demande porte sur dix-huit lots, dont un déjà bâti (lot 18) et pour lequel le lotisseur souhaite l'exclusion du périmètre du lotissement;

Vu l'absence de prescriptions différenciées pour le lot bâti;

Considérant que le Collège signale, dans son rapport préalable, qu'il a l'intention d'exclure du périmètre du lotissement le lot 18;

Considérant qu'il apparaît que le périmètre du lotissement n'est pas complet vu que la parcelle contiguë n° 89 k, appartenant aux demandeurs, n'est pas reprise au plan;

Considérant néanmoins que, de par sa situation, cette parcelle n° 89 k peut être englobée dans le lot que le Collège souhaite exclure du lotissement (lot 18);

Attendu que la publicité qui s'est déroulée du 30 avril au 19 mai 2009 a provoqué deux réclamations dont une pétition;

Vu le contenu des réclamations et la réponse pertinente du Collège Communal aux différents arguments des réclamants;

Vu les avis de la SOCIETE WALLONNE DES EAUX (SWDE) et de l'Intercommunale d'Electricité du Hainaut (I.E.H.);

Vu l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du futur lotissement;

Vu l'avis des Services Techniques Communaux;

Vu la délibération du Conseil Communal en séance du 29 juin 2009;

Vu l'accord du lotisseur sur la prise en charge des travaux d'équipement et d'aménagement du lotissement;

Attendu que ce projet a fait l'objet de contacts préalables avec mes Services;

Vu l'avis favorable avec réserve du Service Archéologie;

AVIS FAVORABLE à condition de reprendre les prescriptions urbanistiques ci-annexées et non celles de l'auteur de projet;

L'exécution du permis est subordonnée à la réalisation de sondages archéologiques et/ou fouilles ainsi qu'une étude du bâti en vertu de l'article 235 du Décret du 1^{er} avril 1999 relatif à la conservation et à la protection du patrimoine (Moniteur Belge du 22 mai 1999).

En l'absence de prescrit spécifique et conformément aux intentions reprises dans son rapport préalable, le Collège veillera à exclure le lot bâti (lot 18 étendu) du périmètre du lotissement.

Au cas où cette exclusion ne serait pas effective, il y aura lieu de considérer que le lot bâti n'est plus constructible sauf pour les travaux de transformation des bâtiments existants dans le respect du caractère architectural de ceux-ci et sauf pour les travaux dit de "minime importance" repris aux articles 262 et 263 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP).";

Attendu qu'en ce qui concerne l'avis du Fonctionnaire délégué il s'agit dorénavant d'un avis simple (et non plus d'un avis conforme puisqu'il ne s'agit pas ici de l'application d'un article dérogatoire);

Attendu qu'il est toutefois pertinent de s'en tenir au contenu de celui-ci quant à ses conditions;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis de lotir sollicité par est octroyé.

Les demandeurs devront

- 1/ respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;
- 2/ respecter les prescriptions urbanistiques du Fonctionnaire délégué tout en y apportant les modifications suivantes [et ce afin de coïncider avec le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) modifié par le RESA ter] :

* Au point VIII "zone de cours et jardins" :

A/ Dans cette zone

* par propriété, la pose ou l'enlèvement d'un abri de jardin non destiné à un ou des animaux, d'une superficie maximale de 20 m², dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la gouttière et 3,50 m au faîte, calculée par rapport au niveau naturel du sol, pour autant qu'il se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie et à 2 m au moins des limites mitoyennes;

* par propriété, la pose ou l'enlèvement d'un carport autant :

- qu'il soit érigé en contiguïté avec un bâtiment existant et en relation directe avec la voirie;
- qu'il soit d'une superficie maximale de 30 m²;
- que le volume soit couvert d'une toiture posée sur des poteaux en bois ou des piliers constitués de matériaux similaires au parement du bâtiment existant;
- que la toiture soit à un versant, à deux versants de mêmes pente et longueur ou plate;
- s'il s'agit d'une toiture à versants, que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m sous corniche et 3,50 m au faîte et que les matériaux de couverture de toiture soient similaires à ceux du bâtiment existant;
- s'il s'agit d'une toiture plate, que la hauteur ne dépasse pas 3,20 m à l'acrotère;

- 3/ AUCUN LOT NE POURRA ETRE VENDU AVANT LA RECEPTION PROVISOIRE DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT, sauf à déposer une garantie bancaire de bonne fin d'exécution des travaux, égale au montant des estimations.

Les permis d'urbanisme pourront être déposés auprès du Collège Communal huit jours après la réception provisoire desdits travaux;

- 4/ respecter l'avis des Services Techniques libellé comme suit :

" * Réalisation d'un trottoir en pavés de béton (épaisseur 8 cm) de teinte rouge contrebuté par une bordure enterrée type ID1 d'une largeur comprise entre la limite du domaine privé et la piste cyclable en béton.

Les équipements en impétrants seront placés dans cet espace.

* Réalisation d'un égouttage séparatif avec pose d'un 2^{ème} tuyau en PVC (SN8) ou en polypropylène (SN10) ou en polyéthylène annelé dont la section sera déterminée par une étude hydraulique à transmettre lors de l'introduction du permis.

* Dans le cadre de la lutte contre les inondations, j'encourage le demandeur à préconiser toute mesure visant à réutiliser (citerne de 10.000 l), réguler (citernes équipées d'un volume tampon), limiter le volume d'eaux pluviales pouvant s'écouler vers le réseau ou le milieu naturel et ce au vu des inondations déjà connues en aval (place de Froidmont).

* Le demandeur fournira un profil en long des réseaux d'égouttage ainsi que des profils en travers (talutage).

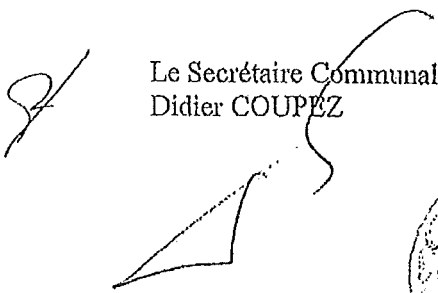
L'égouttage existant est en béton de 50 cm de diamètre et son radier moyen est à $\pm 1,45$ m. Tous les travaux seront réalisés conformément au cahier spécial des charges type RW99 version 2004.";

* compte tenu de la contrainte karstique du terrain, l'attention des titulaires du permis et de l'auteur de projet est attirée sur le risque, à long terme, de dégâts susceptibles d'être causés aux biens vu la nature du karst dans cette région.

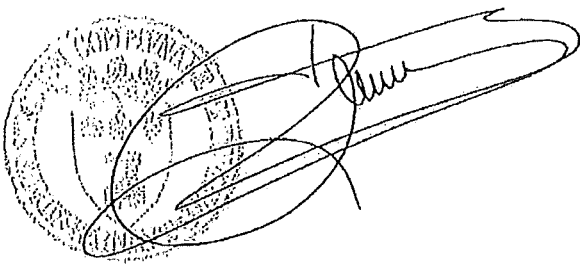
Article 1^{er} bis : d'exclure du périmètre du lotissement le lot 18 déjà bâti.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs et au
Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

PAR LE COLLEGE :
TOURNAI, LE 15 octobre 2009

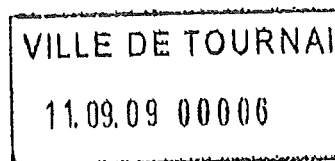

Le Secrétaire Communal,
Didier COUPEZ

Le Bourgmestre,
Par délégation,
La Première Echevine,
Natacha ALLEMAN



SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
DG04 - Aménagement du Territoire,
Logement, Patrimoine et Energie
DIRECTION DE HAINAUT I
Place du Béguinage, 16, 7000 MONS
Agent traitant : Alain GROUY, Assistant principal

Dossier n° F0313/57081/LAP3/2009.2
Entré le 07/08/2009



AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR
Luc LEROY
Directeur de Cabinet

Le Fonctionnaire délégué,

VU le décret du 18 juillet 2002 (Moniteur Belge du 21/09/2002) modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 108, 109 et 272 ;

VU les articles 311 à 315 dudit Code déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet ;

VU les articles 116, 330 à 343 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

VU le décret du 11 mars 1999 (Moniteur Belge du 08/06/1999) relatif au permis d'environnement tel que modifié, notamment l'article 14 sub article 170 ;

VU la circulaire administrative du 23 octobre 2002 relative aux règles d'enquête publique applicables en matière de permis d'urbanisme ;

VU la demande introduite par
et relative au lotissement d'un bien sis à **TOURNAI (FROIDMONT) rue des Déportés de Froidmont** cadastré section B n° 85I, 86g, 431I

ATTENDU qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé ;

VU les articles 393 à 442 du Code précité relatifs aux règlements régionaux ;

VU le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins transmis par envoi du 06/08/2009 ;

EMET L'AVIS SUIVANT (dispositif)

ATTENDU que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur de **TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ** approuvé par A.R. en date du 24/07/1981 ;

CONSIDERANT que ce terrain est couvert par un permis de lotir délivré le 19/01/1981 par le Collège de la ville de Tournai et qui apparaît périmé au vu des éléments en ma possession ;

ATTENDU que la demande porte sur dix huit lots, dont un déjà bâti (lot 18) et pour lequel le lotisseur souhaite l'exclusion du périmètre du lotissement ;

VU l'absence de prescriptions différenciées pour le lot bâti ;

CONSIDERANT que le collège signale, dans son rapport préalable, qu'il a l'intention d'exclure du périmètre du lotissement, le lot 18 ;

CONSIDERANT qu'il apparaît que le périmètre du lotissement n'est pas complet vu que la parcelle contigue n°89k, appartenant aux demandeurs, n'est pas reprise au plan ;

CONSIDERANT néanmoins que, de par sa situation, cette parcelle 89k peut être englobée dans le lot que le Collège souhaite exclure du lotissement (lot 18) ;

ATTENDU que la publicité qui s'est déroulée du 30/04/2009 au 19/05/2009 a provoqué deux réclamations dont une pétition ;

VU le contenu des réclamations et la réponse pertinente du Collège communal aux différents arguments des réclamants ;

VU les avis de la S.W.D.E. et d'IEH ;

VU l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du futur lotissement ;

VU l'avis des Services Techniques Communaux ;

VU la délibération du Conseil Communal en séance du 29/06/2009 ;

VU l'accord du lotisseur sur la prise en charge des travaux d'équipement et d'aménagement du lotissement ;

ATTENDU que ce projet a fait l'objet de contacts préalables avec mes services ;

VU l'avis favorable avec réserve du service Archéologie ;

AVIS FAVORABLE à condition de reprendre les prescriptions urbanistiques ci-annexées et non celles de l'auteur de projet.

L'exécution du permis est subordonnée à la réalisation de sondages archéologiques et/ou fouilles ainsi qu'une étude du bâti, en vertu de l'article 235 du décret du 1er avril 1999 relatif à la conservation et à la protection du patrimoine (MB du 22/05/1999).

En l'absence de prescrit spécifique et conformément aux intentions reprises dans son rapport préalable, le Collège veillera à exclure le lot bâti (lot 18 étendu) du périmètre du lotissement.

Au cas où cette exclusion ne serait pas effective, il y aura lieu de considérer que le lot bâti n'est plus constructible sauf pour les travaux de transformations des bâtiments existants dans le respect du caractère architectural de ceux-ci et sauf pour les travaux dit de « minime importance » repris aux articles 262 et 263 du CWATUP.

HABITAT EN ORDRE OUVERT et SEMI-OUVERT

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGISSANT LE LOTISSEMENT

N° F0313/57081/LAP3/2009.2

VILLE : TOURNAI (FROIDMONT)

Rue (s) : rue des Déportés de Froidmont

Sections cadastrales : B n° 85l, 86g, 431l

Demandeur : ...

Auteur de projet : sprl TOPO – Mr Annick THIEBAUT

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 X. 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)

Afin d'éviter le stationnement de véhicules sur les trottoirs et piste cyclable, il 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'un « recours » au Gouvernement Wallon.

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE :

- A. Sont SEULES autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale de plus de 60 m² en ordre :
- ouvert isolé ou semi-ouvert pour les lots 1, 4 à 10 et 15 à 17
 - obligatoirement semi-ouvert pour les lots 2, 3 et 11 à 14, suivant le plan de lotissement. Une seule habitation par lot.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules usagés ou matériaux sont interdits. Il en est de même du placement ou du parcage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets, baraques à frites et autres dispositifs similaires ou engins de toute nature.
Les panneaux publicitaires, à l'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 à l'habitation.
 - 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 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 où le lot bâti (lot 18) n'est pas exclu du périmètre du lotissement, il y a lieu de considérer que ce lot n'est plus constructible sauf pour les travaux de transformations des bâtiments existants dans le respect du caractère architectural de ceux-ci et sauf pour les travaux dit de « minime importance » repris aux articles 262 et 263 du CWATUP.

- 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.
- En particulier, les constructions devront respecter les critères suivants :
- 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, hormis celles du garage et de la façade arrière (rapport hauteur sur largeur égal au moins à 1,4) 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.**

ATTENTION: Les projets de construction devront absolument tenir compte des dénivellations et en tirer parti. Il y a lieu d'éviter toute solution architecturale conçue pour terrain plat, il ne peut donc pas y avoir remblais ou déblais périphériques marqués. L'intégration au site est de rigueur.

C. PARCELLAIRE :

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.

II. GABARITS :

- A. Pour les lots 1, 4 à 10 et 15 à 17, les habitations auront 2 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et 1 étage **partiellement engagé dans la toiture**. La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise **entre 3,20 m et 4,20 m**, hauteur prise à partir du niveau principal de vie de l'habitation.
Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2,5.
- B. Pour les lots 2, 3 et 11 à 14, les habitations auront 2 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et 1 étage. La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise **entre 4,20 m et 5,50 m**, hauteur prise à partir du niveau principal de vie de l'habitation.
De plus, dans un même groupe d'habitations, la différence de hauteur sous corniche des volumes principaux ne pourra excéder 50 cm.
- C. Les combles peuvent être aménagés.

III. IMPLANTATION :

- A. En exécution des prescriptions réglementaires, l'implantation sera fixée conformément à l'article 137 du Code Wallon par le Collège Echevinal.
- B. **Front de bâtisse avant:**
 1. Recul par rapport à la limite avant de propriété :
 - Pour les lots 1, 6 à 8 : 6 m. minimum
8 m. maximum
 - Pour les lots 2, 3, 11 à 14 : 3 m.
 - Pour les lots 4, 5, 9, 10, 15 à 17 : 6 m.

(Rem. : la limite avant de propriété est définie au plan de lotissement)
 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.

Pour rappel :

Les lots 1, 4 à 10 et 15 à 17 recevront une habitation en ordre ouvert ou semi-ouvert,
Les lots 2, 3 et 11 à 14 recevront obligatoirement une habitation en ordre semi-ouvert.

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 pour les lots 1, 4 à 10 et 15 à 17 :

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 la limite avant de propriété, 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 la limite avant de propriété, 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 la limite avant de propriété, est supérieure à 22 m (exemple : 6m et 3m,...),

2. Si une implantation est prévue en limite mitoyenne latérale OU située entre 1m et 3m de celle-ci (donc pas d'implantation non mitoyenne à moins d'un mètre de la limite), le dégagement latéral opposé doit être de :

- quatre mètres minimum, pour les lots dont la largeur, mesurée sur la limite avant de propriété, est inférieure ou égale à 18 m,
- cinq mètres minimum, pour les lots dont la largeur, mesurée sur la limite avant de propriété, est supérieure à 18 m et inférieure ou égale à 22 m,
- six mètres minimum, pour les lots dont la largeur, mesurée sur la limite avant de propriété, est supérieure à 22 m

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

REGLES pour les lots 2, 3 et 11 à 14 :

1. Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un ou plusieurs volumes secondaires sera implanté sur la limite séparative des deux lots contigus. (voir plan de lotissement)
2. Le dégagement latéral opposé doit être de trois mètres minimum.
3. La construction ne pourra, en aucun cas, être implantée en dehors de la zone capable de bâtisse reprise au plan de lotissement.

La façade implantée sur la limite latérale ne pourra présenter d'ouvertures, elle sera « aveugle ».

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 toitures seront à deux versants droits avec faitage et inclinaison minimum de 40° et maximum de 45°.
- B. Le niveau inférieur de la toiture ne pourra être inférieur à celui du plafond du rez.
- C. Le faitage du volume principal sera parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires latérales.
- D. Le faitage d'un volume mitoyen sera obligatoirement perpendiculaire à la limite mitoyenne sur laquelle il s'implante.
- E. Les toitures seront en bâtière sans débordement par rapport aux plans des pignons.
- F. 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 faite se situera un mètre au moins en dessous du faite 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.
- G. Des châssis-fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.
- H. Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.
- I. Pour les vérandas, voir poste VIII.
- J. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faitage. (distance maximum: un mètre).
- K. le corps de cheminée ne pourra pas être en saillie par rapport au plan du pignon.
- L. 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. Ils se présenteront perpendiculairement au volume principal ou dans le prolongement de celui-ci.
 2. Néanmoins, la liaison architecturale entre deux volumes (présentant une toiture à deux versants) peut s'envisager par l'intermédiaire d'un petit volume de transition couvert d'une toiture plate, en léger retrait des deux autres.
 3. Le volume principal ainsi que les volumes secondaires présenteront 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.
 4. 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 le versant de sa toiture soit de 30 degrés minimum et que son faite 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 seront couverts et clos et devront être soit :

- A. **Incorporés dans le corps de l'habitation.**
Vu le talus important pour certains lots, le niveau du garage pourra se situer entre les limites suivantes: au maximum au niveau du terrain naturel existant, au minimum au niveau de la voirie. Par contre, le niveau principal de vie de l'habitation devra correspondre au niveau du terrain naturel existant, ce qui

peut impliquer une construction en « demi niveau », voire éventuellement une habitation avec garage en sous-sol.

- 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.

- D. 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 gazonné suivant une pente de 45° maximum, à l'exclusion de blocs de béton.

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 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 bois 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 bois, 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 :

1. les tuiles de terre cuite ou artificielles de ton rouge-brun uni et de type régional;
2. les tuiles de terre cuite ou artificielles de ton sombre uni et de type régional;
3. pour les vérandas, voir poste VIII.

VIII. ZONE DE COURS ET JARDINS :

non conditions fermis

- A. Dans cette zone, une seule construction isolée, non destinée à l'habitat, d'une superficie de 20 m² est permise par parcelle, pour autant qu'elle réponde aux conditions suivantes :
 - a) sans étage, avec une toiture à deux versants de mêmes pente et longueur,
 - b) érigée à 1,90 m au moins des limites mitoyennes, et à l'arrière d'un bâtiment existant,
 - c) les matériaux seront le bois, le vitrage ou similaires à ceux du bâtiment principal.
- B. En plus de la seule construction autorisée au point A. ci-dessus, il est permis d'implanter une serre ou un jardin d'hiver ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation 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;
- C. En plus des constructions admises aux points A. et B., les actes et travaux suivants sont également autorisés, pour autant qu'ils soient conforme à une destination de cours et jardins et que ne s'ensuive aucune modification sensible du relief naturel du sol :

- a. les abris pour un ou des animaux, pour autant :
- par propriété, que la superficie **maximale** soit de 15,00 m² et de 25,00 m² pour les colombiers ;
 - qu'ils soient érigés à 3,00 m au moins des limites mitoyennes ;
 - qu'ils soient érigés à 20,00 m au moins de toute habitation voisine ;
 - que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la corniche et 3,50 m au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol ;
 - que le matériau de parement des élévations soit le bois ou le grillage ou soient similaires aux matériaux du bâtiment principal existant
- b. une piscine non couverte d'une superficie maximale au sol de 75 m², pour autant que l'implantation se situe à au moins trois mètres des limites mitoyennes et que les bords 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;
- c. la création de chemins, de terrasses ou l'installation de bacs à plantations, les fontaines décoratives ou un étang d'une superficie qui n'excède pas 15,00 m² ;
- d. le placement de mobilier de jardin tels que bancs, tables, sièges ;
- e. le placement de citernes à eau ou combustibles enfouies, drains, conduits en sous-sol, avaloirs, filets d'eau, regards, taques et fosses septiques et tout autre système d'épuration individuelle, pour autant que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété ;
- f. le placement d'une antenne de radio-télévision ou d'une antenne parabolique pour autant :
- que la superficie ne dépasse pas 1,00 m² ;
 - qu'elle prenne ancrage au sol dans les cours ou jardins implantés à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie publique ou sur une élévation ou un pan de toiture sis à l'arrière du bâtiment par rapport à la voirie publique ; dans le cas où elle prend ancrage sur une élévation ou un pan de toiture, l'antenne doit être d'un ton similaire à celui de son support ;
 - qu'elle soit implantée à 3,00 m minimum des limites mitoyennes ;
- D. Si le terrain le permet, au minimum trois arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitiers y seront plantés.
- E. 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 dépassant pas une hauteur de 0,80m par rapport au sol (ne formant pas haie 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 »). 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.à.d.: façade avant)
- dans le prolongement du front de bâtisse arrière (c.à.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 (Amélanchier ovalis) | - Frêne commun ('Fraxinus excelsior) |
| - Aubépine à 1 style (Crataegus monogyna) | - Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) |
| - Aubépine à 2 style (Crataegus duogyna) | - Genêt à balais (Cytisus scoparius) |
| - Auline glutineux (Alnus glutinosa) | - Griottier (Prunus cerasus) |
| - Bouleau pubescent (Betula pubescens) | - Groseillier à maquereaux (Ribes uva-crispa) |
| - Bouleau verruqueux (Betula pendula) | - Groseillier noir (Ribes nigrum) |
| - Bourdaine (Frangula alnus) | - Groseillier rouge (Ribes rubrum) |
| - Cerisier à grappes (Prunus padus) | - Hêtre commun (Fagus sylvatica) |
| - Charme commun (Carpinus betulus) | - Houx (Ilex aquifolium) |
| - Châtaignier (Castanea sativa) | - Merisier (Prunus avium) |
| - Chêne pédonculé (Quercus robur) | - Myrobolan (Prunus cerasifera) |
| - Chêne rouge (Quercus rubra) | - Nériflier (Mespilus germanica) |
| - Chêne rouvre (Quercus petraea) | - Nerpun purgarif (Rhamnus cathartica) |
| - Cognassier (Cydonia oblonga) | - Noisetier (Corylus avellana) |
| - Cornouiller mâle (Cornus mas) | - Noyer commun (Juglans regia) |
| - Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) | - Noyer noir (Juglans nigra) |
| - Eglantier (Rosa canina) | - Orme champêtre (Ulmus minor) |
| - Erable champêtre (Acer campestre) | - Orme de montagne (Ulmus glabra) |
| - Erable plane (Acer platanoïdes) | - Peuplier blanc (Populus alba) |
| - Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) | - Peuplier euraméricains (Populus euramericana) |
| - Framboisie (Rubus idaeus) | - Peuplier grisart (Populus canescens) |

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. Tel que repris au dernier paragraphe du chapitre I.B., les projets de construction devront absolument tenir compte des dénivellations du terrain et en tirer parti.
Le relief du sol ne pourra être modifié que pour permettre l'accès carrossable à l'habitation.**
Toutefois, de légères modifications de relief du sol (maximum 30 cm) seront tolérées en périphérie de la construction pour autant :
1. qu'elles soient limitées à ce qui est strictement nécessaire à la construction,
 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 de l'article 285 - 3° 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, rédigé 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 406 à 413 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 bûche, 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.
- I. 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 10 SEP. 2009

Le Fonctionnaire délégué,



P. ROUSSILLE.