

HABITAT EN ORDRE OUVERT

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES RÉGISSANT LE LOTISSEMENT N°10018/13L

COMMUNE: QUEVY (AULNOIS)

VILLE:

Rue(s): Basse

Section(s) cadastrales: B n°(s) 138b, 145v (pies)

Demandeur:

Auteur de projet:

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE: (5 lots)

unifamiliale 70

A.1. — Sont SEULES autorisées les constructions à usage d'habitation de plus de 90 m² en ordre ouvert isolé (une seule habitation par lot).

~~Le commerce et l'artisanat sont autorisés (1)~~

— Le commerce et l'artisanat sont autorisés pour AUTANT que l'exploitation (1)

1° ne dégage aucune odeur;

2° ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la TRANQUILLITÉ du quartier;

~~3° en cas de construction séparée, le bâtiment devra s'intégrer avec l'habitation et s'intégrer aux lignes architecturales du quartier.~~

A.2. — 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 ~~strictement respecter les~~ ~~strictement respecter les~~ critères suivants:

- Formes simples, c'est-à-dire selon plans rectangulaires, pas de "décrochements" sensibles, tant en plan qu'en élévation, toitures en bâtière, sans débordements.
- Habitations allongées présentant des baies de forme rectangulaire, plus hautes que larges et laissant subsister des pleins de maçonnerie importants entre elles.
- Emploi de tuiles ou ardoises de rives au droit des pignons.
- La modification du relief du sol est interdite sauf pour l'accès au garage.

B. PARCELLAIRE:

B.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 et de l'Urbanisme modifié à ce jour et les arrêtés d'application.

B.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. (trois cents)

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 simples et à la hauteur sous corniche à rue du bâtiment envisagé.

Dans ce cas également, la construction peut être à usage multifamilial.

II. GABARITS:

A. Les constructions ou les constructions à réaliser sur la(s) lot(s) auront (aura) obligatoirement niveau(x), /soit / étage(s) sur rez-de-chaussée.

B. Les constructions auront deux niveaux maximum soit un rez-de-chaussée et un étage(s) partiellement engagé dans la toiture.

C. Les combles peuvent être aménagés.

D. Le faite de plus élevé de la toiture ou des toitures ne pourra dépasser le/déclivité de mesure prise par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

III. IMPLANTATION:

A. L'alignement sera fixé conformément à l'article 44 du Code Wallon par le Collège Echevinal et/ou le/les et/ou les /suivant l'un / des /

B. Front de bâtisse avant:

BA / H / Le/la front de bâtisse avant doit être aligné sur l'alignement de la voirie

B.2. — Recul sur alignement: six m. minimum
..... huit m. maximum

C. Profondeur maximum de la construction:

Vingt m pour autant que le bâtiment soit implanté dans les figures capables de bâtisses

— inscrites au plan de lotissement

— /

(1) Biffer mention inutile (mai 1989)

D. Dégagements latéraux:

Distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle: quatre..... m.

Ces zones de dégagement sont non aedificandi que ce soit en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb. Σχή σεύς εκτός της οριζόντιας απόστασης από την οριζόντια (κόπηση σεύς)/

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

E.////// Terrains d'angle: /

La zone de dégagement de 8 m minimum devra être cotée pour chaque l'oy d'angle.

F.////// Cas spéciaux: /

IV. **TOITURES:** (Les toitures seront en bâtière, c'est-à-dire à versants droits avec faitage central et inclinaison minimum de 35° et maximum 45° (pente identique en tout point de la toiture)

1. / Les toitures seront à versants à angle faitage ou inclinaison minimum de 35° et maximum de 45° /

2. Le faitage sera parallèle aux limites parcellaires latérales.
3. Le faitage sera perpendiculaire aux limites parcellaires latérales.
4. Les toitures seront en bâtière sans débordement par rapport aux plans des pignons. et des façades.
5. Les garages et annexes pourront être en appentis contre les bâtiments principaux.
6. Les lucarnes seront de petites dimensions pour laisser intacte la valeur et l'unité de la toiture. Elles seront en bâtière ou passante.
7. Des châssis fenêtre pourront être incorporés dans la toiture.
8. Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.
9. Pour les vérandas, voir poste VIII. B.6.
10. Le niveau inférieur de la toiture sera unique et ne pourra être inférieur à celui du plafond du rez.

V. GARAGES:

Le garage ou les garages seront:

1. incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation:
2. en annexe séparée du volume de l'habitation pour autant que le ou les garages soient implantés dans la zone capable prévue et que les deux volumes soient reliés par un élément architectural adéquat:
3. / en sous-sol si l'élévation de la toiture ne sous-sol est à l'intérieur par le niveau inférieur à celui du rez-de-chaussée /
4. / en l'absence de cardele à la limite parcellaire. Le/ les minimum sera de 1.11 / mètres depuis / l'alignement /
5. / en l'absence de cardele au sous-sol au niveau du terrain /
6. les plans présentés lors de la demande de permis de bâtir devront obligatoirement comporter au minimum un garage.
7. au niveau de la voirie.

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.

- 7. La rampe d'accès du garage situé ~~à l'arrière~~, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne pourra avoir une pente supérieure à 4%.

Dans le cas de modification du relief du sol nécessité par l'accès aux garages ou à la construction, les travaux d'appropriation devront être réalisés de façon à présenter un aspect harmonieux: utilisation de matériaux valables, briques de four, pierres, pavés de remploi, moëllons, 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

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

~~3. / implantées dans la zone capable de bâtisse prévue à l'arrière.~~

Les annexes ne pourront dépasser en superficie au sol celle du bâtiment principal.

VII. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION:

A. Les murs

Les parements des murs seront exécutés:

- 1. en briques de terre cuite de ton(s) rouge-brun
- 2. en briques de terre cuite pouvant être revêtues d'une peinture d'un ton clair (blanc, blanc cassé, gris clair);

~~3. / en briques ou moëllons de la région s'adaptant le mieux au site /~~

- 4. d'autres matériaux pourront être utilisés comme élément secondaire et décoratif pour autant qu'ils s'intègrent au site.

Dans ce cas, une demande de principe devrait être présentée préalablement à l'élaboration du dossier définitif.

~~3. / / revêtue d'un blanc ou d'un enduit d'un ton clair (blanc, blanc cassé / gris clair) / /~~

B. La toiture

Seuls les matériaux suivants pourront être mis en œuvre:

- 1. les tuiles de terre cuite de ton rouge;
- 2. les tuiles de terre cuite de ton sombre;
- 3. les ardoises naturelles;

4. les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel, elles seront de même teinte que l'ardoise naturelle ;

5. / les / ardoises artificielles de la / couleur / et / de / la / teinte / de / la / pierre / naturelle ;

6. pour les vérandas, voir poste VIII B. 6.

VIII. ZONE DE COURS ET JARDINS

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

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

1. / les / serres / de / 10 / m² / maximum / et / à / 3 / m / minimum / de / toute / limite / parcellaire / et / à / dix / m / minimum / du / front / de / bâtisse / arrière / du / bâtiment / principal ;

2. une serre de 10 m² maximum et à 3 m minimum de toute limite parcellaire et à dix m minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal ;

3. un abri de jardin d'une superficie maximum de 10 m², répondant aux conditions suivantes :

- 3.1. distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond
trois m. minimum
- 3.2. distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales
trois m. minimum
- 3.3. distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation
dix m. minimum
- 3.4. hauteur maximum sous corniche : 2,50 m
- 3.5. hauteur maximum de faite : 3,50 m
- 3.6. entouré d'un écran de verdure ;

4. une volière d'une superficie maximum de 10 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres ;

5. / la / hauteur / de / la / volière / sera / de / 2 / m / maximum / et / de / 2 / m / minimum ;

— hauteur de la volière : 2,50 m maximum

— hauteur de la volière : 2,50 m minimum

6. une serre ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition :

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

7. Matériaux :

7.1. pour les abris de jardin et les volières, les matériaux suivants seront utilisés : matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton brun foncé.

7.2. pour les volières — mêmes matériaux que pour les postes 7.1. et treillis.

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

IX. ZONES DE REcul

1. Sont seuls autorisés les plantations, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.

2. / Les / zones / de / recul / de / la / zone / de / recul / sera / agrémentée / de / parterres, / buissons / et / plantations / d'ornement / ne / dépassant / pas / une / hauteur / de / 1,50 / m / par / rapport / au / sol.

3. / Si / le / terrain / le / permet, / la / zone / de / recul / sera / agrémentée / de / parterres, / buissons / et / plantations / d'ornement / ne / dépassant / pas / une / hauteur / de / 1,50 / m / par / rapport / au / sol.

4. Si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornement ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m par rapport au sol.

XI. DIVERS

(1) Le relief du sol ne sera pas modifié, sauf éventuellement pour l'accès au garage situé au (*)
(1) Le relief du sol sera modifié suivant les indications mentionnées au plan
(1) Le relief du sol sera modifié suivant les dispositions suivantes

(*) niveau de la voirie

En application de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29.02.84 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 et de l'Urbanisme.

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.

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.

Une citerne à eau de pluie de 3000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. De même, il y aura lieu de poser une fosse septique munie d'un **dégraisseur** de capacité suffisante pour le nombre d'occupants.

La citerne et la fosse septique, 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.

Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées d'un plan indiquant exactement le n° du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.

En application des articles 47, 55 et 56 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, 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 adoucies ou que le lotisseur n'ait déposé dans une Caisse de Consignation la somme nécessaire à leur exécution.

Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.

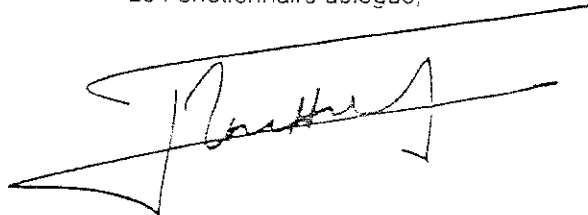
Si la société de distribution d'eau l'exige, la traversée unique de la voirie et la conduite de répartition, de même que le prolongement éventuel de la conduite existante sont à effectuer par le lotisseur.

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.

Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de la parcelle seront également indiqués. Les matériaux utilisés doivent être décrits.

28 FEV. 1994

Mons. le _____
Le Fonctionnaire délégué,



P. ROUSSELLE
M. VAN DER ESPAILLE
Directeur