



Rue Kéramis, 26



# Permis de lotir

n° PL/03/0014  
10.174/57 L

Du registre aux délibérations du Collège des Bourgmestre et Echevins, en séance du 16/09/2003 a été extrait ce qui suit :

Présents : Monsieur W.TAMINIAUX, Bourgmestre-Président  
Monsieur J.M. BRYNAERT, Madame A. SABBATINI, Messieurs J.DEGRE,  
Madame D. STAQUET, Messieurs J. GODIN, J.Cl. WARGNIE, J.P. DALOZE  
et Monsieur R.ANKAERT, Secrétaire Communal

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par Monsieur ART Roger (pour les époux DE OLIVEIRA et POELAERT) domicilié rue E Urbain, 23 à 7100 SAINT-VAAST, et relative au lotissement d'un bien sis : rue Fonds Coppée à HAINE-SAINT-PAUL, cadastré Section B n°155 M,157 X,156 E,157 W,142 M,144 H,142 P.

Attendu que ce bien doit être divisé en 4 lots destinés à la construction d'habitations isolées ;

Attendu que le récépissé de réception de ce dossier porte la date du 09/07/2003;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 15 mai 1984, modifié par le Décret du 27/11/1997 et celui du 18 juillet 2002;

Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 19 mars 1998, déterminant les demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques;

Vu le règlement général sur les lotissements;

Vu le règlement communal d'urbanisme voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989, approuvé par arrêté de l'Exécutif du 22.03.1990 et publié au Moniteur belge du 20.09.1990, modifié par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 24 octobre 94, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 06.01.1995 et publié au Moniteur Belge le 08.02.1995;

Vu le schéma communal de structure approuvé par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989;

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

Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987, Moniteur belge du 05 juillet 1989, le projet se situe en zone d'habitat ;

Considérant que selon le règlement d'urbanisme précité, le projet se situe en unité paysagère de type 17 (unité de transition entre les ordres continu et ouvert) avec application de l'unité paysagère N° 16 (unité de construction en ordre ouvert) eu égard au contexte bâti environnant;

Considérant que le projet respecte les prescriptions urbanistiques de l'unité paysagère N° 16 ;

Vu la lettre du 14/03/2003 de la société I.E.H. -I.G.H. stipulant que le lotissement pourra être alimenté en énergie électrique , au départ du réseau existant, sans intervention financière du lotisseur ;

Vu l'attestation du 21/05/2003 de l'Intercommunale de Distribution d'Eau de Mons-La Louvière-Soignies (I.D.E.M.L.S) stipulant que l'alimentation du lotissement en eau potable nécessite une extension du réseau existant (pose de 70 mètres de canalisation) aux frais du lotisseur ;

Vu la lettre du 04/03/2003 de l'Intercommunale I.D.E.A. (IDEATEL) relative aux possibilités de raccordement du lotissement au réseau de télédistribution;

Vu la lettre du 04/03/2003 de BELGACOM mentionnant les conditions de raccordement du futur lotissement au réseau de téléphonie;

Vu l'engagement signé par le lotisseur, s'engageant à réaliser à ses frais, tous les travaux nécessaires à l'équipement de la voirie en eau, en télédistribution et en téléphonie, conformément aux courriers précités des sociétés distributrices ;

#### ARRETE

Article 1<sup>er</sup> : Le permis de lotir est délivré à Monsieur ART Roger (pour DE OLIVEIRA et POELAERT sous réserve du respect des prescriptions urbanistiques ci-annexées qui annulent et remplacent celles proposées par l'auteur de projet.

Article 2 : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire Délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

**Aucun permis d'urbanisme ne sera délivré tant que les travaux d'équipement en eau, téléphonie et télédistribution ne seront pas complètement terminés.**

Le Secrétaire Communal,  
(S) R. ANKAERT

Le Bourgmestre-Président  
(S) W. TAMINIAUX

Pour expédition conforme, le 16/09/2003

Pour le Secrétaire Communal,  
Le Chef de division,

Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,

J.P. VERMEULEN

J.CI. WARGNIE

LA LOUVIERE  
49,60 €  
Aménagement, Territoire  
Redevance



## DISPOSITIF

### Article 98

Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au Collège des extraits des actes certifiés conformes par le Notaire ou le Receveur de l'Enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

### Article 99

Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 91.

### Article 100

Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

### Article 101

La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la Poste et au Fonctionnaire Délégué.

Si le Collège des Bourgmestre et Echevins s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le Fonctionnaire Délégué et notifié au lotisseur et au Collège des Bourgmestre et Echevins, par envoi recommandé à la Poste.

### Article 134

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents, certifiée conforme par la commune ou le Fonctionnaire Délégué, doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.



## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

**Tél : 064/27.79.55**  
**7100 LA LOUVIERE**

**Lotissement : PL/03/0014**

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGISSANT LE LOTISSEMENT 10.174/57L**

**Commune : HAINE-SAINT-PAUL**

**Ville : LA LOUVIERE**

**Rue : rue Fonds Coppée**

**Section cadastrale : B n° 155 M,157 X,156 E,157 W,142 M,144 H,142 P**

**Demandeur : ART Roger (pour les époux DE OLIVEIRA et POELAERT)**

**Auteur de projet : Roger ART**

### **I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE**

**A.1. Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation de plus de 60m<sup>2</sup> en ordre ouvert isolé (l'habitation peut-être à usage multifamilial).**

**Le commerce et l'artisanat sont autorisés pour autant que l'exploitation :**

- 1°. Ne dégage aucune odeur.**
- 2°. Ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la tranquillité du quartier.**
- 3°. En cas de construction séparée, le bâtiment devra s'harmoniser 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 heurtant tout en laissant l'opportunité à l'auteur de projet de développer une architecture contemporaine soignée et de qualité.  
En particulier, les constructions devront s'inspirer des critères suivants :**

## **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 m<sup>2</sup>.**

**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 auront obligatoirement**
- un niveau garage au niveau de la voirie (niveau pris dans l'axe de la parcelle). Ce niveau doit également comporter l'entrée de manière à éviter la création excessive d'escalier et de rampe pour accéder à l'entrée de l'habitation**
  - un niveau de vie situé au premier étage**
  - un niveau de combles aménageables (hauteur de niveau : 90cm maximum)**

## **III. IMPLANTATION**

- A. L'alignement sera fixé conformément à l'article 44 du Code Wallon par le Collège Echevinal en se conformant suivant le cas aux règlements et avis des administrations intéressées, suivant qu'il s'agit de construire le long d'une route provinciale ou nationale.**
- B. Front de bâtisse avant**
- B.1. Le front de bâtisse avant des volumes principaux est obligatoire.**
- B.2. Recul obligatoire sur alignement :  
5 m**
- C. Profondeur maximum de la construction  
Le bâtiment doit être implanté dans les figures capables de bâtisse inscrites au plan de lotissement**
- D. Dégagements latéraux  
Distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle 3 m.**

**Ces zones de dégagement sont non aedificandi que ce soit en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.**

**Sont seuls autorisés les débordements de 40cm maximum (corniches, seuils).**

**Ces zones de dégagements latéraux peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes à basse tige, ne dépassant pas 2m de hauteur.**

#### **IV. TOITURES**

- 1. Les toitures seront à versants et inclinaison minimum de 30° et maximum 45°**
- 2. Le faitage, s'il est existant sera perpendiculaire aux limites parcellaires latérales.**
- 3. Des châssis fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.**
- 4. Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.**

#### **V. GARAGES**

**Le garage ou les garages seront :**

- 1. Obligatoirement situé au niveau de la voirie dans les limites de la zone de bâtisse**
- 2. Les plans présentés lors de la demande de permis de bâtir devront obligatoirement comporter au minimum un garage de 15 m<sup>2</sup>.**

#### **VII. MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS**

##### **A. Les murs**

**Les parements des murs seront exécutés :**

- 1. En briques de terre cuite s'intégrant dans le contexte bâti**
- 2. En briques de terre cuite pouvant être revêtues d'un enduit**
- 3. D'autres matériaux pourront être utilisés comme élément secondaire et décoratif pour autant qu'ils s'intègrent au site pour autant qu'ils ne concernent pas plus du tiers des surfaces totales des élévations ; les parois vitrées ne sont pas concernées par cette limitation.**

##### **B. La toiture**

**Seuls les matériaux suivants pourront être mis en oeuvre :**

- 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 tuiles artificielles de ton rouge - brun - ou sombre.*
6. *Le zinc, le cuivre*

## VIII. ZONES DE COURS ET JARDINS

Dans cette zone, sont seuls autorisés les travaux suivants :

1. *un abri de jardin, à édifier à l'arrière d'un bâtiment dûment autorisé et séparé de celui-ci, pour autant :*
  - *qu'il n'y en ait qu'un seul par parcelle.*
  - *que sa superficie ne dépasse pas 12m<sup>2</sup> et que sa hauteur ne dépasse pas 2,50m à la corniche et 3,50m au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol.*
  - *qu'il soit érigé à 1m au moins des limites mitoyennes ou en limite mitoyenne.*
  - *que le matériau de parement des élévations soit la brique, le crépi, le bois ou le vitrage.*
2. *le placement d'équipements décoratifs de cours et jardins, ainsi que, autant que ne s'ensuive aucune modification du relief du sol, tout aménagement conforme à une destination de cours et jardins, notamment la création de chemins, de terrasses ou l'installation de bacs à plantations, les fontaines, les fontaines décoratives ou les étangs et piscines d'une superficie maximale au sol de 15m<sup>2</sup>.*
3. *le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts ou barbecues, poubelles, compostières, pergolas ou colonnes pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 2,50m et qu'il soit situé à 1,00 m minimum des limites mitoyennes.*
4. *le placement de candélabres et de poteaux d'éclairage de manière telle que le faisceau lumineux issu des lampes reporté au sol n'excède pas les limites mitoyennes.*
5. *Les appareillages strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant pas la hauteur de 3,50m*
6. *Une volière d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> dont la hauteur ne dépasse pas 2,50m à la corniche et 3,50m au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol, pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport à la voirie et à 3m au moins des limites mitoyennes.*
7. *Le placement de citernes à eau ou combustibles enfouies, drains, puits perdus, 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.*
8. *Les antennes de radio-télévision ou les antennes paraboliques, pour autant :*
  - a) *Que la superficie ne dépasse pas 1m<sup>2</sup>*
  - b) *Qu'elles prennent ancrage au sol dans les cours ou jardins implantés à l'arrière des habitations par rapport à la voirie ou sur une élévation ou un pan de toiture sis à l'arrière de l'habitation par rapport à la voirie ; dans le*

- cas où elles prennent ancrage sur une élévation ou un pan de toiture, les antennes doivent être d'un ton similaire à celui de leur support*
- c) *Qu'elles soient implantées à 3m minimum des limites mitoyennes.*

## **IX. ZONES DE REcul**

1. *Sont seuls autorisés, les plantations, les clôtures. Dans les zones de recul avant, les ouvrages nécessaires aux accès sont autorisés ainsi que leurs revêtements. L'aménagement de ces accès se fera uniquement dans les limites indiquées au plan. Les murs de soutènement seront perpendiculaires à la voirie, les matériaux sont identiques à ceux des bâtiments principaux et secondaires. Dans le cas de réalisation d'un talus, la crête de celui-ci sera obligatoirement située dans cette zone d'accès. Le revêtement de sol sera soit en pavés ou dalles, de pierre naturelle ou de béton*
2. *Les impositions ci-annexées de la Direction des Routes doivent être respectées.*
3. *Les impositions ci-annexées du Service Voyer Provincial doivent être respectées.*
4. *Si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornements ne dépassant pas une hauteur de 1m50 par rapport au sol.*

## **X. CLOTURES**

### **A. Sur alignement**

*Un muret en briques (identiques à celles de l'habitation) de 1m max de haut*

### **B. Entre l'alignement jusqu'à la façade postérieure :**

*Un muret en briques (identiques à celles de l'habitation) de 1m max de haut*

### **C. Au delà de cette distance y compris la limite arrière de parcelle :**

*Les parcelles peuvent être clôturées par des piquets reliés par un treillis métallique plastifié de teinte verte de 2 m maximum placés sur la mitoyenneté obligatoirement. Cette clôture peut être complétée par une haie d'une hauteur maximum de 2 m d'essences champêtres locales implantée à 50cm de la limite mitoyenne. Le placement de sapins ou type sapin est interdit.*

## **XI. DIVERS**

*Le relief du sol ne pourra être modifié que dans la zone capable de bâtisse et afin de créer éventuellement une terrasse*

*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 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 5.000 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, par dérogation aux postes III.D. et IX. Devra 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.

Il est interdit de placer une fosse septique.

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 équipées 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.

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

La Louvière, le 16/09/2003

Vu et approuvé par le Collège en séance  
du 16-09-2003 sous réserve des  
conditions supplémentaires imposées par le  
plan d'urbanisme n° N103  
de la Louvière Par le Collège

Pour le Secrétaire Communal,  
le Chef de division

Pour Le Bourgmestre  
L'Échevin Député

J.P. VERMOULEN

J.C. WARGNIE

