

COMMUNE DE MARCHIN**DEMANDE D'UN PERMIS DE LOTIR POUR 7 LOTS
- rue Thonus Joie et du Peirier -****PROPRIETAIRE:****CADASTRE:** section A, n°51/h et 52/a**CONTENANCE:** +/-96 a 00 ca**CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES****INTRODUCTION**

Règlementations diverses :

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort, etc. nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur (code civil, règlement communal, ...).

Aussi pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au code Wallon de l'Aménagement du territoire.

C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS DE BATIR, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir.

Tout dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée sous peine de rejet.

I. DESTINATION:

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial.

Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes, non insalubres et non dangereux sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que :

1. leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable;
2. l'autorisation soit obtenue de modifier le permis de lotir, conformément aux dispositions en vigueur du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme en matière de modification.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient.

II. MORCELLEMENT:

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et le lot ne pourra être subdivisé ou modifié, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir 2 lots contigus et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir ces 2 lots contigus pour y établir un seul logement.

En cas de réunion de 2 lots, la surface bâtie sera au maximum égale aux 2/3 du total des surfaces prescrites pour chaque lot avant réunion.

Chaque lot comprend :

a. Une zone de construction:

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone. Le front de bâtisse sera obligatoire pour tous les volumes (principal et secondaire) suivant les indications du plan de lotissement. La construction sera parallèle ou perpendiculaire à un des côtés de la zone suivant les indications du plan de lotissement.

Le **faîtage** du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faîtage du volume principal; celui-ci étant parallèle au plus long côté du bâtiment.

Densité d'occupation:

La surface d'occupation de la parcelle par les constructions ne pourra excéder 15% de la contenance de la parcelle comprise dans le périmètre du lotissement, ni 200 mètres carrés au sol.

b. Une zone de recul:

La profondeur de la zone de recul est déterminée au plan. Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essence régionale. Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès. Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable. Elles devront également comprendre un emplacement de parcage de véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que prédécrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

c. zone de cour et jardin - annexe :

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A 3m minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol :

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau et pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25 mètres carrés.

- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50m.

- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 75 mètres carrés.

d. espaces libres latéraux :

- Les volumes principaux comprenant au moins deux niveaux seront implantés dans la zone de construction à une distance minimale indiquée au plan des limites latérales des lots.

- Les volumes secondaires ne comprenant qu'un seul niveau sous toiture pourront être implantés dans la zone de construction à une distance indiquée au plan des limites latérales des lots.

III. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS:

1. Implantations

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non-bâti, ainsi que la trame parcellaire.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel.

2. Volumétrie

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison, le faîtage étant parallèle à la voirie. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente à deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture (des fenêtres sous la gouttière seront obligatoirement implantés en façade à rue), et au maximum à deux niveaux francs.

La hauteur minimale sous corniche sera de 4,50 m.

Celle des éventuels volumes secondaires articulés ou distincts sera de 3 m maximum.

Le volume secondaire peut également jouxter ou s'articuler à un volume principal situé sur une autre parcelle lorsque ce dernier est implanté sur une limite parcellaire commune. L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples pouvant être combinés. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

Suivant le R.C.U. en cours d'approbation de la Commune de MARCHIN, les conditions suivantes sont d'application:

-Le rapport hauteur totale/largeur pignon sera comprise entre 1 et 1,2; il sera compris entre 0,6 et 1,2 pour les volumes secondaires de hauteur inférieure à la moitié du volume principal auquel ils correspondent.

En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. Les volumes secondaires éventuels auront (chacun) une superficie minimale au sol de 20 mètre carrés et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00m.

L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de "légèreté" et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières. Une distance maximale de cinq mètres entre le volume principal et le volume secondaire, distinct ou articulé, devra être respectée afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.

3. Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Elles seront traditionnellement à deux versants droits de même inclinaison qui sera comprise entre 35 et 45°.

Les débordements des pieds de versant et corniches seront interdits. Le rapport hauteur sous corniche/hauteur totale sera compris entre 0,6 et 0,8.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

Les baies d'étage sous combles seront exclusivement traitées sous forme de châssis à tabatière (vélux non débordant).

Les croupes, croupettes, les coyaux ainsi que les interpénétrations de toiture seront strictement interdites.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

IV. MATERIAUX

a. parements des élévations :

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs dans un rapport maximum de 70% – 30%.

Ceux-ci seront réalisés :

- soit à l'aide de pierres naturelles provenant de carrières locales: petit granit ou grès pâles de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional;
- soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen;
- soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte gris clair, celui-ci étant réalisé dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Les matériaux de parement des élévations, s'ils sont alternés, le seront par bandeaux, par ensemble ou par regroupement des encadrements des baies, de manière à structurer ces élévations.

Un échantillon du matériau d'élévation sera obligatoirement joint à la demande en permis de bâtir.

b. menuiseries

Elles seront en bois naturel ou de teinte blanc cassé ou tout autre matériau de teinte blanc cassé.

c. le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé;
- soit une tuile de teinte gris foncé, non brillante et de petit format;
- soit le vitrage transparent et plan en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire. Ceux-ci seront exclusivement situés compte tenu de l'exposition.

V. LES BAIES

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé - espace public).

Les encadrements de baies sont souhaités. Ils doivent être réalisés en pierre de taille naturelle et s'insérer dans le plan de la façade.

VI. GARAGES

Un garage susceptible d'abriter, au minimum, une voiture sera prévu pour chaque habitation.

Un espace libre de 5 m de long sera aménagé pour le parcage d'un véhicule, dans la zone de recul entre l'accès au garage et l'alignement.

Les garages se situeront exclusivement en façade à rue, au point le plus bas du terrain, articulés le plus près possible de la voirie et de plain-pied avec le domaine public (voir également le plan de lotissement).

Le garage sera incorporé dans le volume principal ou accolé ou annexé à celui-ci (volume secondaire articulé ou distinct).

Il présentera un seul niveau, hauteur sous corniche 3,00m maximum, volumétrie et matériaux de parement extérieur identiques à ceux utilisés pour les volumes principaux. L'accès des garages situés à front de voirie se situera de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

VII. MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol, et ayant, pour conséquence, de positionner la construction sur une "butte".

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 50cm pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

VIII. PLANTATIONS ET CLOTURES

En zone d'habitat à caractère rural, la clôture sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cfr. annexe circulaire du 24/O4/1985).

La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation ou du bâtiment.

La haie sera implantée, soit en retrait, de 50cm ou 2m selon la hauteur de la limite séparative, soit dans le prolongement du front de bâtisse de la construction en se conformant en cela au Code Civil (régime rural). En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera en fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies. Dans les haies, pourront être incorporées une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale. Les haies typiquement régionales existantes seront maintenues et entretenues.

Par parcelle, il est souhaitable de planter, par 1000 mètres carrés, au moins 5 arbres dont 3 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros-œuvre de la construction.

Ces plantations seront localisées plutôt en fond de parcelle (R.C.U.).

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes (voir annexe). Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

En application du Règlement Provincial sur la voirie vicinale:

- les arbres à haute tige seront plantés au moins 2m en recul par rapport à l'alignement (fixé au plan de lotissement) et au moins 6m l'un de l'autre.

- les haies à front de voirie seront plantées à 50cm en recul par rapport à l'alignement prérappelé et ne dépasseront pas 1,40 m de hauteur.

IX. SYSTEME D'EPURATION ET D'EVACUATION DES EAUX

Le système d'assainissement sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur (actuellement il s'agit de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 7/11/2002) relatif à la collecte des eaux urbaines résiduaires et conformément aux impositions des Autorités communales.

Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par la dite réglementation.

Les eaux ainsi épurées seront dirigées vers un collecteur à placer suivant les directives des services communaux.

Les différents éléments constituant le système d'épuration seront dimensionnés selon l'annexe 2 du même arrêté.

Une citerne d'eau de pluie d'un volume minimum de 5 m³ sera obligatoirement installée.

X. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

La vente des lots est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposés au lotisseur en matière d'aménagement et d'équipement de la voirie.

Cette attestation indiquera clairement que ces travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

XI. DISPOSITIONS IMPORTANTES

1. Entretien des parcelles du lotissement

Durant la période séparant l'acquisition des parcelles et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

2. Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leur forme et couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement. Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

3. Plans de construction

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des Architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes. Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents. La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions. Les plans de constructions devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux et revêtements mis en oeuvre pour les façades et les toitures ainsi que toutes parties visibles de l'extérieur. Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

4. Divers

L'implantation de mâts, éoliennes, antennes et supports de câbles aériens est interdite.

5. Lot 8

Ce lot est situé en zone agricole au plan de secteur, des prescriptions ne se justifient dès lors pas, il est donc demandé son exclusion du lotissement.

Fait à Nandrin, le 10 août 2004.
Modifié le 10/3/2005.

D. DESTREE
Géomètre - Expert Immobilier
La Petite Vaux, 2
4550 NANDRIN
Tél. et Fax 04/371 44 18

