

Arrêté au j 113/1995

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

Commune de GESVES 1ere div.

Pâturage cadastré section B n°412b/ pie et 413h
Propriétaire :



1. Généralités :

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas l'acquéreur et ses ayants droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène et de confort, etc..., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.

2. Lotissement :

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 ultérieures de propriété, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins en application des dispositions de l'article 54 §2 du Code Wallon de l'aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Etant donné la configuration des lieux: Rue Bâty Pire en pente et terrain situé à l'intérieur d'un virage serré au bord d'un talus de 3,50 mètres de hauteur moyenne, l'accès carrossable se fera exclusivement par le passage vendu avec le lot et débouchant sur le chemin des Coriats.

3. Destination :

Le terrain est destiné à la construction d'une habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.

Le boisement de la parcelle est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que se soit. Il en est de même du placement ou du parcage de baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement.

4. Aspect général :

L'habitation sera de type uni familial, répondant aux règles générales d'esthétiques et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

5. Gabarit :

La façade du volume principal vers rue devra avoir une largeur minimum de 7 mètres. La superficie au sol sera de 80 m² minimum et de 180 m² maximum.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise entre 3,0 et 5,0 mètres.

6. Implantation :

Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, le front de bâtisse de ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire) sera implanté dans la zone de recul de l'alignement de la rue Bâty Pire afin d'assurer une meilleure liaison avec la voirie.

La distance entre façade du volume principal et limite latérale de la parcelle sera au minimum de 4 mètres. Le front de bâtisse du volume principal sera parallèle à la limite de la parcelle repérée par les points 24 et 33 au plan de lotissement.

La zone de bâtisse est délimitée par la zone "H" reprise au plan de lotissement et limitée au bord supérieur du talus naturel représenté. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti et non bâti, ainsi que la trame parcellaire.

7. Matériaux :

Toutes les façades et souches de cheminées d'une même construction seront réalisées suivant un des modes ci-après:

soit le grès régional,

soit une brique locale de teinte foncée,

soit une maçonnerie recouverte d'un badigeon de la teinte du grès régional,

soit un enduit de la teinte du grès régional, le badigeon ou l'enduit sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Les encadrements des baies seront de l'un des matériaux ci-dessus, toutefois la pierre de taille en appareil monolithe peut être utilisée. La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couvertures des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes des voisins existants dont les caractéristiques répondent au règlement général sur les bâtisses en site rural.

8. Toitures :

Les toitures seront à deux versants droits de même inclinaison et longueur de pente, inclinés de 35° minimum à 45° maximum et se rejoignant en faitage. Le faitage du volume principal sera parallèle ou perpendiculaire à la limite de la parcelle repérée par les points 2 et 5 au plan de lotissement.

Elles seront exécutées soit en ardoises naturelles ou artificielles, soit en tuiles de teinte gris foncé.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. Les shingles et le roofing sont à proscrire.

9. Garage :

La nouvelle habitation devra posséder un garage de 15 m² minimum ou à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

10. Volumes secondaires :

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le niveau des corniches des volumes secondaires sera inférieur à celui des corniches du volume principal. Ils seront conçus pour former un ensemble architectural avec l'habitation. Ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de l'habitation tant pour les maçonneries d'élévation que pour les toitures.

La toiture des volumes secondaires pourra comporter un seul versant. Le degré d'inclinaison des toitures des volumes secondaires sera identique à celui de la toiture du volume principal.

11. Clôtures et plantations :

Les clôtures et pilastres seront réalisées tant que possible dans un esprit d'unité architecturale et urbanistique sans pour autant aboutir à un aspect de monotonie. Les clôtures pourront être constituées par une haie vive ou libre composée de préférence d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement et dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1 mètre. Elle pourra éventuellement être supportée par une clôture de 1,20 m de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis à large mailles peints, galvanisés ou plastifiés, avec éventuellement à la base une plaque de béton ou muret de 30 cm de hauteur maximum. A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur à la propriété.

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.

Toutes les autres plantations ornementales ou à haute tige seront choisies parmi les essences régionales compatibles avec l'environnement.

12. Equipement de la construction :

L'habitation sera pourvue d'un dispositif de traitement des eaux vannes et usées conforme à l'une des trois solutions envisagées sur le document annexe 1 aux présentes prescriptions. Ce dispositif sera relié au réseau d'égout existant à hauteur de l'avaloir repéré sous point 64 au plan de lotissement. Ce dispositif sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par la réglementation existante.

L'habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie d'une capacité minimum de 1500 litres. Ces équipements réalisés en sous-sol pourront être implantés en dehors de la zone de construction.

L'isolation thermique globale de la construction ou ses besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher seront conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 29 février 1984 portant exécution de l'arrêté de l'Exécutif du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou principalement au logement.

(X)

13. Prescriptions légales :

Le permis de bâtir ne pourra être délivré tant que l'équipement en télédistribution ne sera pas réalisé. La Commune constatera la réalisation de celui-ci par un certificat dont copie sera transmise au fonctionnaire délégué. .

14. Les plans soumis à l'autorisation de bâtir figureront l'emplacement du dispositif de traitement des eaux vannes et usées. L'intéressé sera tenu, le cas échéant, de fournir lors de la demande d'autorisation, les données complètes à cet égard.

15. Avant la vente du lot, le lotisseur fera parvenir au fonctionnaire délégué ainsi qu'à l'Administration Communale un exemplaire de l'acte de base prévu par la loi.

1287

=====