

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS

3.1. SERVITUDE D'ÉGOUTS EXISTANTE (50.1 / hachure bleue au plan de destination)

Cette affectation s'applique en surimpression à la zone agricole, à la zone de cours et jardins et à la zone de cour ouverte.

Cette servitude est existante et sera conservée en l'état.

Cette servitude comprend :

- Une emprise en sous-sol relative à la canalisation,
- Une emprise non aedificandi (construction) d'une largeur de 5,00m de part et d'autre de la canalisation,
- Un droit de passage tel que défini au plan de destination (zone hachurée) afin de pouvoir en assurer l'entretien, la réparation et/ou le remplacement.

L'aménagement et l'affectation seront réalisés tels que définis pour la zone agricole et les zones de cours et jardins au prescrit et dans le respect du plan de destination.

3.2. SERVITUDE D'ÉGOUTS POUR REPIQUAGE INDIVIDUEL (50.2 / hachure cyan au plan de destination)

Cette affectation s'applique en surimpression à la zone agricole.

Cette zone de servitude servira à la création de servitudes d'égouts destinées à accueillir les canalisations d'égout utiles aux raccordements individuels de chaque habitation au réseau d'égout public existant traversant la zone agricole.

Cette servitude comprendra :

- Une emprise en sous-sol relative à la canalisation à placer,
- Une emprise non aedificandi (construction) correspondant à la zone telle que définie au plan de destination (zone hachurée),
- Un droit de passage tel que défini au plan de destination (zone hachurée) afin de pouvoir en assurer l'entretien, la réparation et/ou le remplacement.

L'aménagement et l'affectation seront tel que visé par le plan de secteur pour cette zone à savoir zone agricole (aménagement en prairie, prairie de fauche, potager ou verger).

3.3. SERVITUDE D'ÉGOUTS POUR LES EAUX DE PLUIES (50.3 / périmètre tireté noir au plan de destination)

Cette affectation s'applique en surimpression à la zone agricole, à la zone de cours et jardins et à la zone de cour ouverte.

Une servitude doit être créée au droit de l'emplacement de la canalisation d'eaux de pluies à poser.

Cette servitude comprendra :

- Une emprise en sous-sol relative à la canalisation,
- Une emprise non aedificandi (construction) d'une largeur de 2,50m de part et d'autre de la canalisation,
- Une droit de passage tel que défini au plan de destination (zone hachurée) afin de pouvoir en assurer l'entretien, la réparation et/ou le remplacement.

L'aménagement et l'affectation seront réalisés tels que définis pour la zone agricole, les zones de cours et jardins et les zones de cour ouverte au prescrit et dans le respect du plan de destination.

3.4. SERVITUDE D'ACCÈS A LA ZONE AGRICOLE (50.4 / hachure rose au plan de destination)

Cette affectation s'applique en surimpression à la zone de cours et jardins et à la zone de cour ouverte.

Une servitude de passage au profit de la zone agricole sera créée. Son assiette présentera une largeur de 5m.

L'aménagement et l'affectation seront réalisés tels que définis pour les zones de cours et jardins et les zones de cour ouverte au prescrit et dans le respect du plan de destination.

3.5. ZONE DE HAIES OBLIGATOIRES (hachure verte au plan de destination)

Cette affectation a pour vocation de compenser la haie qui sera abattue. La haie actuellement constituée d'un seul rang sur environ 300m de long sera obligatoirement remplacée par une nouvelle haie de minimum 3 rangs sur environ 120m de distance cumulée (soit environ 360m pour trois rangs) et ce, sans tenir compte des éventuelles haies séparatives des lots.

Cette haie vive libre sera implantée en 3 rangs à la limite contigue des zones de cours ouvertes et des zones de cours et jardins de chaque lot et à la limite contigue des zones de cours ouvertes et zones de construction pour le solde des zones de construction non-construites (voir logique développée au schéma des options d'aménagement et au plan masse). Elle aura la composition suivante : 40% d'aubépine, 20% d'églantier, 10% de prunellier, 10% de viorne obier, 10% de sorbier des oiseaux et 10% d'autres essences feuillues (fusain, sureau noir, cornouiller sanguin, etc.), à l'exclusion de toutes variétés ornementales.

3.6. PLANTATIONS

Les **haies vives de clôture** seront obligatoirement constituées d'essences régionales sélectionnées dans une gamme de feuillus tels que : aubépine, bourdaine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cognassier, cornouiller sanguin églantier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, griottier, lierre commun, merisier, prunellier, noisetier, poirier cultivé, poirier sauvage saule marsault, viorne obier, hêtre commun et pourpre, charme, genêts, sureau noir, frêne, fusain.

L'ensemble des haies sera constitué au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction des essences choisies de façon à garantir un écran suffisant. Il est imposé le choix de différentes espèces pour la constitution de la haie. La hauteur des haies sera de 1,80m maximum.

LOCALISATION :

- Sur la limite entre la cour ouverte et la cour et jardin.
- Éventuellement sur la limite entre deux espaces de cour et jardin.

Les **haies vives libres** seront obligatoirement constituées d'essences régionales sélectionnées dans une gamme de feuillus tels que : aubépine, bourdaine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cognassier, cornouiller sanguin églantier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, griottier, lierre commun, merisier, prunellier, noisetier, poirier cultivé, poirier sauvage saule marsault, viorne obier, hêtre commun et pourpre, charme, genêts, sureau noir, frêne, fusain.

L'ensemble des haies sera de deux ou trois rangs de plants espacés de 0,5 à 1,5 mètre et constitué au minimum de 3 plants par mètre-carré. Le nombre de plants au mètre-carré sera fonction des essences

choisies de façon à garantir un écran suffisant. Il est imposé le choix de différentes espèces pour la constitution de la haie.

Ces haies ne pourront être taillées qu'en vue d'en rabattre une fois annuellement la hauteur.

LOCALISATION :

- Éventuellement en clôture de fond de la zone de cours et jardins (limite avec la zone agricole)
- Éventuellement sur la limite entre deux espaces de cour et jardin.

EN COUR OUVERTE :

En fonction des habitudes locales, la haie sera implantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction ou de la construction voisine si cette dernière est plus éloignée de la voirie.

EN COURS ET JARDINS :

Les haies seront implantées :

- en retrait à 50cm lorsqu'elles voudront prendre un caractère privatif (par exemple entre une parcelle et le domaine public ou entre une parcelle et une servitude) ;
- sur la limite mitoyenne séparant deux parcelles inscrites dans le présent périmètre ;
- sur la limite latérale séparant la zone de cour ouverte de la zone de cours et jardins ;

Les plantations isolées d'arbres, moyennes à hautes tiges, seront d'essence régionale sélectionnée dans une gamme de feuillus tels que : hêtre, érable, chêne, noyer, aulne, frêne, saule, merisier, peuplier, bouleau, châtaigner, cerisier et autre arbre fruitier régional.

Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de structuration du tissu urbanistique mais également favoriser la biodiversité.

3.7. ACCÈS GARAGE-CARPORT

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Pour tous les garages et car port, une pente d'ajustement (montante ou descendante) de maximum 2 % est autorisée. Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans le respect des profils présentés.

Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont interdites.

Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

L'accès garage et/ou car port s'exécutera via la zone de cour ouverte :

- en façade à rue du volume principal et/ou secondaire.
- en façade latérale du volume secondaire possible.

Les portes de garages présenteront un recul minimal de 11m vis-à-vis de l'axe voirie.

3.8. RELIEF

Lorsque la cour ouverte pouvant faire l'objet de modification de relief touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit avec le pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un gabarit 4/4.

Lors de l'exécution du permis du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le dé-

blai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie au plan de destination.

3.9. ABRIS DE JARDIN – SERRE

Au vu du relief et de l'impact paysager potentiel, les abris de jardins sont interdits en zone de cours et jardins et seront plutôt considérés en tant que volume annexes à implanter, dans la zone de construction définie au plan de destination, en relation avec les volumes principaux (voir options architecturales d'ensemble).

3.10. DISPOSITIFS TECHNIQUES PRIVES

L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes est strictement interdite.

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Poste seront placées à l'extérieur de la voie publique et de la zone de cour ouverte. Elles pourront être fixées sur la façade à rue du bâtiment pour autant que leur accès soit sans entrave.

Les dépôts de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

Chaque construction sera équipée d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de cinq mille litres. Celle-ci servira de réserve d'eau de pluie à usage domestique (wc, lavage, jardin, ...).

3.11. IMPÉTRANTS

3.11.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation de l'ensemble du site se fera à partir de la conduite d'eau existante Rue du Moulin.

3.11.2. ALIMENTATION ÉLECTRIQUE

L'alimentation de l'ensemble du site se fera via l'extension du réseau existant.

3.11.3. TRAITEMENT DES EAUX

- Construction - Eau de pluie : Chaque bâtiment sera muni d'une citerne d'eau de pluie. Celle-ci présentera soit une capacité de 10000 litres avec utilisation sanitaire ou soit une capacité de 5000 litres (tampon hydraulique) à vidange complète et sans utilisation sanitaire. Le trop-plein des citernes sera évacué vers le réseau d'eau claire en voirie (et in fine dans le cours d'eau). Cette mesure vise à favoriser la gestion sur site des eaux de ruissellement (toitures).
- Construction - Eau usée : La zone étant reprise au PASH en zone d'assainissement collectif avec station d'épuration existante, les eaux usées issues des constructions seront rejetées dans le réseau d'égout existant en fond de propriété (canalisation traversant la zone agricole).

Chaque habitation sera équipée d'un réseau séparatif (eau usée, eau de pluie) afin de rejeter les eaux usées au réseau d'égout (fond de parcelle) et les eaux de pluies au réseau d'égoutage en bord voirie.

3.12. PLAN 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 le maître d'œuvre soit en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.

3.13. HYGIÈNE

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6 m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un W-C, éventuellement douche, salle de bain complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation. Aucun W-C ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

Les dispositifs installés doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés dans un endroit à déterminer au plan de construction. Le propriétaire du lot est responsable vis-à-vis des voisins, de la Commune ou de la Région wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation dus à un mauvais entretien ou à toute autre cause.

3.14. CHARGE D'URBANISATION

Tous les équipements prévus pour la bonne viabilisation du site seront réalisés en charge du présent permis d'urbanisation.

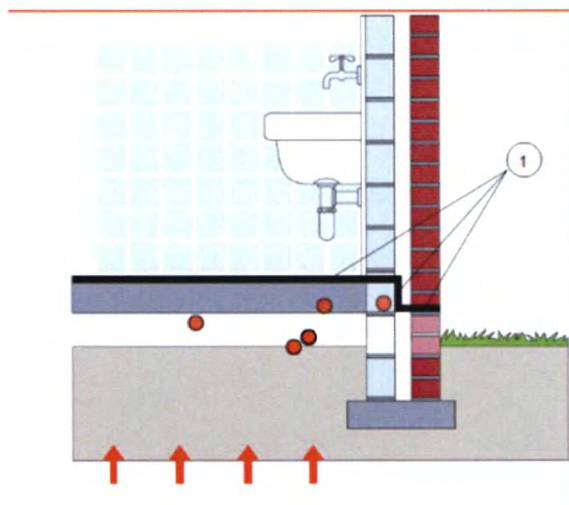
Il s'agit dans le présent dossier de:

- l'abattage de la haie vive sis en bordure de voirie.
- l'extension du réseau d'électricité.
- l'élargissement de la voirie au sens zone carrossable tel que prévu au plan technique.
- la pose d'un réseau d'égouttage en bord voirie destiné à recueillir les eaux de pluies provenant de la voirie et des habitations (trop plein citerne à eau de pluie) et rejetant ces dernières au ruisseau sis en fond de propriété.

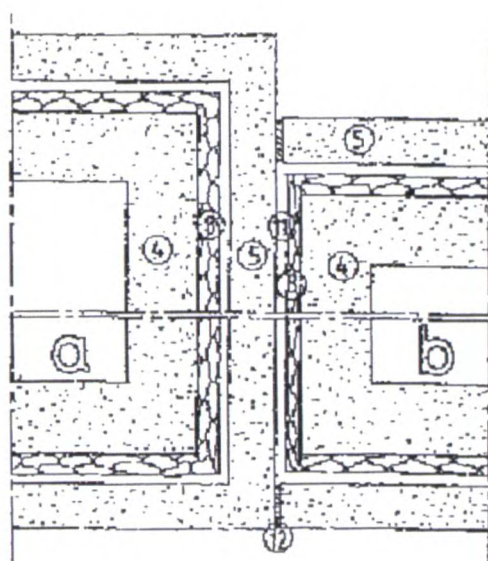
3.15. RADON

Afin de limiter au maximum les risques liés au radon, il y a lieu de prévoir, lors de la construction des habitations, une barrière contre le radon, en dessous de la dalle. Ce «pare-radon» est une membrane étanche (bâche en plastique spécial).

De plus, une couche perméable ventilée (gravier), ou un système de drainage (tuyaux perforés) en dessous de la dalle permet l'évacuation du radon avant qu'il n'atteigne la barrière anti-radon. Si la concentration est toujours trop élevée (à évaluer après la construction), un extracteur d'air peut être connecté au système pour mettre le sous-sol en dépression.



3.16. MITOYENNETÉ

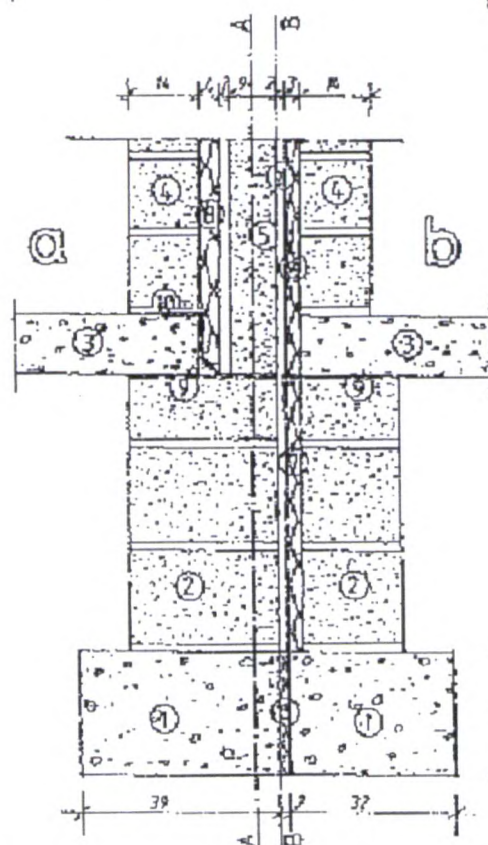


VUE EN PLAN

(sch. 1/10)



AA : axe de symétrie entre lots couvert par le permis de lotir.
BB : axe de mitoyenneté entre lot couvert par le permis de lotir et autre parcelle.



- 1) Fondations en béton (même niveau d'assise pour a et b)
- 2) Blocs creux de béton lourd (épaisseur minimum : a = 29cm, b = 18cm.)
- 3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)
- 4) Blocs creux de béton lourd (ép. min. : 14cm.)
- 5) Parement (idem façades de a) - (ép. min. : 3cm.)
- 6) Polystyrène à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)
- 7) Panneaux drainants à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)
- 8) Isolant thermique - (ép. min. : 3cm.)
- 9) Etanchéité contre humidité ascensionnelle
- 10) Etanchéité contre humidité de ruissellement
- 11) Vide (ép. min. 3cm; absence de tout élément de liaison entre structures a et b)
- 12) Joint souple (N + silicone) épaisseur 1cm.

Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter.

VUE EN COUPE

(sch. 1/10)