

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ARTICLE 1 : Destination

Le lotisseur sollicite la réalisation du lotissement en deux phases, à savoir : phase I : lots 1 à 5 – Phase II : lots 6 et 7.

Les lots 1 à 7 sont destinés à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. Dans quel cas, il sera prévu 2 emplacements de parking dont le revêtement sera semblable soit au trottoir soit aux accès.

Les lots 8 à 11 situés en zone agricole sont destinés à être incorporés à un lot ou une parcelle limitrophe.

L'exclusion des lots 8 à 11 est demandée.

ARTICLE 2 : Aspect général

Les constructions seront du type unifamiliale répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement au cadre environnant.

Hormis l'accès au garage et le remblayage des lots 6 et 7, le relief ne sera pas modifié.

Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale. L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non comprises les toitures.

ARTICLE 3 : Gabarit

La superficie au sol du volume principal sera de 80 m² minimum et 200 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.

Afin de répondre au caractère compact des volumes condruziens, la hauteur sous gouttière du volume principal sera fonction de la surface du volume principal. Elle sera comprise entre 4 m et 5 m 50 à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation du lot concerné et le volume principal comprendra deux niveaux dont un pourra être engagé dans le volume de la toiture. La hauteur de la toiture sera inférieure à la hauteur du mur de la façade.

Le niveau du rez-de-chaussée se situera entre le niveau de la voirie et le niveau du terrain naturel ou à un niveau légèrement supérieur (maximum 20 cm)

ARTICLE 4 : Implantation

A l'exception d'un éventuel volume secondaire partiellement implanté dans la zone de recul, toutes les constructions seront érigées à l'intérieur de la zone de bâtisse figurée au plan

L'implantation des constructions respectera un des modes ci-après :

- pour le lot 1, le faitage du volume principal sera perpendiculaire à la voirie ou parallèle à la limite latérale la plus proche et le front de bâtisse du volume principal sera en contact avec le front de bâtisse obligatoire.

- pour les lots 2, 3, 4 et 6, le faîtage du volume principal sera parallèle à la voirie et le front de bâtisse du volume principal se situera dans la zone d'implantation du front de bâtisse.

- pour le lot 5, le faîtage du volume principal sera parallèle à la voirie et le front de bâtisse du volume principal sera en contact avec le front de bâtisse obligatoire.

- pour le lot 7, le faîtage du volume principal sera perpendiculaire à la limite latérale droite et le front de bâtisse se situera dans la zone d'implantation du front de bâtisse.

Un volume secondaire en avant du volume principal est autorisé sur les lots 2, 3, 4. Le volume secondaire sera en contact avec l'alignement du front de bâtisse. Le volume principal pourra présenter un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement de la zone de bâtisse.

Les volumes secondaires pourront être soit accolés au volume principal, soit indépendants du volume principal, soit reliés par un volume de liaison de maximum 12 m² à toiture plate ou à deux versants.

Les constructions pourront être érigées à moins de 1,90 m des limites latérales pour autant que la législation en matière de vue soit respectée.

ARTICLE 5 : Matériaux

L'aspect des constructions et notamment le volume, les formes, les couleurs et les matériaux de chacune des façades et des toitures ainsi que les rapports entre ceux-ci, doivent être conçus de telle façon que la construction s'intègre dans le cadre environnant et réponde aux règles générales d'esthétique.

Toutes les façades, soubassements et souches de cheminée d'une même construction seront réalisés suivant un des modes ci-après:

- pierre de grès
- brique rugueuse de ton beige rappelant le ton du grès régional
- enduit ou badigeon de ton blanc cassé de jaune, l'enduit étant exécuté dans un délai de 1 an à partir de la date d'occupation de l'immeuble
- les menuiseries d'aspect métallique ne sont pas autorisées

ARTICLE 6 : Toitures

Les toitures seront à deux versants de même longueur et de même pente, inclinés de 35° minimum à 45° maximum et se rejoignant au faîtage, pour les volumes principaux et secondaires. Le faîtage sera orienté suivant la plus grande longueur du volume considéré.

Les toitures à versants des constructions d'un même lot seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- ardoises naturelles
- ardoises artificielles ayant le format et la tonalité de l'ardoise naturelle
- tuiles noires ou gris foncé

Sur un des versants de la toiture, des panneaux "capteur solaire" pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.

Les débordements de toiture sont proscrits ; par contre, certains décrochements en retrait dans la

maçonnerie sont admis si un volume général reste matérialisé.

Dans l'éventualité où il est nécessaire d'éclairer le volume des combles, des fenêtres de petites dimensions disposées dans le plan des versants de la toiture sont autorisées. Les lucarnes sont interdites.

Les toitures à verrière intégrée sont autorisées pour autant que la surface de la partie vitrée ne soit pas supérieure à 15% de la surface de la toiture et que la teinte des matériaux utilisés soit en concordance avec la teinte de la toiture.

ARTICLE 7 : Garages

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

Le garage sera soit incorporé ou accolé au volume principal, soit réalisé en volume secondaire isolé, soit relié par un volume de liaison.

Le garage sera réalisé au niveau de la voirie ou à un niveau légèrement supérieur (maximum 20 cm). L'entaille éventuelle créée dans le terrain aura une largeur comprise entre 8 et 10 mètres de façon à bien dégager l'accès vers le garage et à permettre le stationnement de véhicules en dehors de la voirie. Le revêtement de l'aire d'accès au garage sera perméable et réalisé dans une uniformité de matériaux à partir du filet d'eau de la voirie.

ARTICLE 8: Dépendances et annexes

Les petites constructions à usage d'abri de jardin, serre, remise ou petit élevage, implantées en dehors de la zone capable de bâtisse, auront une surface au sol maximum de 12 m² et une hauteur totale maximum de 3 m 50. Elles seront réalisées en bois.

Les dépendances implantées dans la zone capable de bâtisse auront une surface au sol de minimum 20 m² et maximum la moitié du volume principal. Elles seront réalisées en matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Les vérandas sont autorisées en façade arrière ou latérale de l'habitation. La surface au sol sera égale à 10% maximum de la surface de l'habitation et les armatures seront réalisées dans un ton foncé.

ARTICLE 9 : Clôtures et pilastres

Ces éléments seront réalisés tant que possible dans un esprit d'unité architecturale et urbanistique, sans pour autant aboutir à un aspect de monotonie.

- Composition des clôtures à front de voirie ou en zone de cour ouverte

Les clôtures en végétaux (haie vive) seront soutenues éventuellement par des piquets de béton ou métalliques peints ou plastifiés et des fils en treillis plastifiés qui devront devenir invisibles après formation de la haie et son entretien régulier.

La hauteur des haies est limitée à 1 m 20 maximum.

Les murets en maçonnerie marquant les séparations, les entrées, supportant les boîtes aux lettres, bacs à fleurs... auront une hauteur maximum fixée à 0,50 m par rapport au niveau moyen naturel du sol.

Cette hauteur peut être portée à 1 m 20 au niveau des boîtes aux lettres.

Un muret de soutènement du talus, d'une hauteur de 50 centimètres, sera érigé par chaque constructeur sur l'alignement à rue de chaque lot. Il s'étendra entre la façade latérale gauche de la construction du lot 1 et la façade latérale droite de la construction du lot 5, hormis dans l'espace réservé aux accès des habitations et des entrées de garage. A cet endroit, le muret se raccordera à la façade des constructions. Ce muret sera réalisé en grès.

Les clôtures en treillis et en déchets de scierie sont proscrites.

- Limites séparatives en dehors de la zone de recul

Les clôtures seront en haies vives comme indiqué ci-avant avec une hauteur maximum de 2 m ou en haie libre (massifs d'arbustes).

Dans le cas de dénivellations apparaissant au niveau des limites contiguës, il y aura lieu de réaliser des talus ayant une inclinaison adaptée d'une part à l'ampleur de la dénivellation et d'autre part à la nature du terrain ou des murs de soutènement dont le parement sera traité dans l'un des matériaux de l'article 5.

Les haies seront constituées de plantations d'essence feuillue régionale et compatible avec l'environnement (charme, hêtre, hêtre pourpre...).

ARTICLE 10 : Aménagement de jardin et accès aux habitations

Toutes les parcelles bâties auront un jardin d'agrément, aménagé en zone de recul et le long des façades latérales, comprenant pelouse, parterres floraux et végétations arbustives sur une distance de 3 m avant d'aborder le domaine public.

Les plantations arbustives, à basse et haute tige, seront admises dans le respect des dispositions du code rural et des dispositions du règlement provincial sur la voie vicinale, article 15 et 16. Par basse tige, il faut entendre tout arbre dont le développement en hauteur est ou sera limité à 2m maximum.

Trois arbres à haute tige, au moins, d'essence feuillue, seront implantés dans chaque lot, à une distance suffisante de l'habitation et de toute limite afin d'éviter un problème ultérieur.

Prescriptions particulières aux lots 6 et 7, suivant l'avis de la DNF :

- les futurs permis de bâtir des lots 6 et 7 devront intégrer une demande de permis de déboisement et de modification de relief du sol.
- Le remblaiement des excavations de la pessière ne pourra être réalisé qu'avec des terres et des pierres saines issues de travaux de terrassement réalisés dans la région, notamment en provenance des travaux de terrassements des autres lots du lotissement.
- Après le déboisement des lots 6 et 7, une clôture (barrière de chantier) devra être installée, coté rue, afin d'éviter que des dépôts de déchets ne soient réalisés.

Etant donné que ces lots sont proposés en deuxième phase et avant tout dépôt de terre ou pierres saines, une demande de dépôt sur ces deux lots devra être introduite par le lotisseur, conformément à l'article 84 §1^{ier} 13° du Code wallon.

Les futurs plans d'aménagement des parcelles devront intégrer des plantations d'essences feuillues indigènes (haie ou arbre haute tige)

ARTICLE 11 : Equipement des constructions.

Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 5.000 litres.

ARTICLE 12 : Egouttage.

En l'absence d'égouttage, les habitations seront obligatoirement raccordées à un système d'épuration individuel agréé et raccordé à des drains de dispersion conformément aux conditions fixées par la Commune lors de la demande de permis d'urbanisme.

ARTICLE 13 : Publicité

Les publicités et enseignes sont en principe interdites, sauf autorisation à délivrer par le Collège Echevinal d'après les règlements en vigueur.

ARTICLE 14 : dispositions générales

Sont interdites les constructions provisoires, telles que baraque en planches ou en tôle et caravanes, sauf pendant la durée normale de mise sous toit des constructions principales, un seul abri est autorisé.

ARTICLE 15 : Dépôts

Tout dépôt tel que mitrailles, véhicules usagés, bois de chauffage en grande quantité, etc...est interdit.

Les terres d'excavation provenant des constructions du lotissement pourront être déposées sur les lots 6 et 7, afin de combler la fosse existante.

ARTICLE 16

Les présentes prescriptions font partie intégrante des actes de vente des parcelles.

ARTICLE 17

$$\text{Indice P/S : } \frac{7 \times 200 \times 2}{7535 + 764} = 0,337$$

ARTICLE 18

$$\text{Nombre de logement/ha : } \frac{7}{0,8299} = 8,43 \text{ logements/ha}$$

ARTICLE 19 : Coefficient d'occupation au sol

$$\frac{1.400}{8.299} = 16,9\%$$

ARTICLE 20 : Surface d'occupation.

Zone capable de bâtisse :	1.400 m ²	18,6 %
Zone de recul :	630 m ²	8,4 %
Zone de cour et jardin :	$\frac{5.505 \text{ m}^2}{7.535 \text{ m}^2}$	73 %

Natoye, le 11 octobre 2010