



Province de HAINAUT
Arrondissement de THUIN
Commune de FROIDCHAPELLE

PERMIS DE LOTIR

Annexe 31 - Art. 382 (Formulaire B)

Réf. Commune : PL/02/2004

Réf. Urbanisme : F0414/56029/LAP2/2004.2 (2^{ème} dossier)

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123, 1^o de la nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11/09/1965 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15/05/2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 04/07/2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à l'étude d'incidences;

Considérant que ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis rue du Gouty, cadastré 1^{ère} division section D n° 256g et parties des n° 259h et 254a, et ayant pour objet la création de 2 lots;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 14/06/2004;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur à front de voirie et en zone agricole au-delà au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- A.I.E.S.H. (électricité, télédistribution); que son avis référencé 04-7340-JPM/JE et daté du 24/06/2004 est favorable;
- S.W.D.E. (eau); que son avis référencé Trav/70/BH/BH/2004/5560/8541 et daté du 16/07/2004 est favorable;
- Service voyer (voirie, égouttage); que son avis référencé ALT/04/39 et daté du 30/07/2004 est favorable;
- Division de la Nature et des Forêts (Zone Natura 2000 à moins de 100 m); que son avis référencé C.D.990.3 (61) n° 3543 et daté du 07/02/2005 est favorable;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 08/02/2005 en application de l'article 107, § 2 du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit : *"Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Thuin-Chimay, approuvé par arrêté royal en date du 10/09/1979, le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur mesurés à partir de la voirie et au-delà en zone agricole; Considérant mon avis défavorable révisable du 21 septembre 2004 aux motifs que :*

- *le projet est repris dans le périmètre d'un Natura 2000; que l'avis de la Direction des Espaces verts (Division de la Nature et des Forêts) doit être demandé;*

- selon le projet de lotissement, les demandeurs sont propriétaires des parcelles section D n° 256g (anciennement 256f) et 259h, et que dès lors le plan ne reprend pas le périmètre complet du lotissement; que le lot 2 (maison et prairie renseignés au plan) est destiné à recevoir des constructions autres qu'à usage d'habitation, les prescriptions différenciées devront préciser leur destination et porter sur les conditions minimales dans lesquelles ces constructions pourront être autorisées, à savoir matériaux de parement, le type et les pentes de toiture; que ces prescriptions seront en outre rédigées de façon à assurer une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement;
- aucune disposition ne semble être prévue en matière de comblement du fossé compris entre la voirie et le lot 1 destiné à la bâtisse;
- la situation cadastrale ne montre pas les habitations existantes en face dudit lotissement; que le recul sur alignement semble trop important; que le gabarit n'est pas suffisant et doit correspondre à un rez + 1 + toiture avec toujours deux niveaux de baies en façade; que les tuiles à cet endroit sont inadéquates; que le faîtage doit être obligatoirement parallèle à la voirie de manière à préserver l'orientation générale des bâtiments;
- au vu de ce qui précède et au caractère incomplet de ce dossier.";

Considérant que la demande vise à autoriser la création d'un lotissement de deux lots, dont l'un des deux est destiné à la bâtisse (lot 1) tandis que le second quant à lui reste la propriété bâtie des demandeurs et est destiné en partie à usage de prairie (lot 2); Vu l'avis de la S.W.D.E. par sa lettre du 16/07/2004 dont réf. Trav/70/BH/BH/2004/5560/8541; Vu l'avis de l'A.I.E.S.H. par sa lettre du 24/06/2004 dont réf. 04-7340-JPM/JE; Vu l'avis sans remarque du Service voyer daté du 03/07/2004; Vu l'accord écrit du lotisseur pour la prise en charge des travaux d'équipement et d'aménagement du lotissement; Considérant le complément de dossier en date du 3 décembre 2004 et répondant globalement aux remarques formulées dans mon avis défavorable précité; Considérant que le projet est repris dans le périmètre d'un Natura 2000; Considérant l'avis favorable de la Direction des Espaces verts (Division de la Nature et des Forêts) en date du 7 février 2005 à condition d'utiliser des essences régionales pour la réalisation des éventuelles haies; Considérant l'avis favorable émis par le Collège échevinal en séance du 8 février 2005; Considérant que lors de la visite en mes services en date du 7 octobre 2004, il a été précisé que la hauteur sous corniche du volume principal sera de 4,50 minimum, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation et qu'une haie sera prévue sur l'alignement; Considérant la configuration des lieux et le contexte bâti; Considérant néanmoins que certaines précisions doivent être apportées aux prescriptions, entre autres de respecter les dispositions du plan de secteur relatives à la zone agricole pour la partie du terrain située au-delà des 50 mètres mesurés à front de voirie, d'apporter des précisions sur la gestion de l'aménagement de la zone de recul avec le contexte existant, que deux niveaux de baies seront toujours aménagés en façade; Considérant également l'article 89 du Code précité; qu'il n'appartient pas au demandeur d'exclure lui-même le lot bâti du lotissement; que c'est à l'autorité de se prononcer lors de la délivrance de la décision et qu'elle devra apparaître clairement dans le permis de lotir délivré ultérieurement; Considérant dès lors que dans un souci de bon aménagement des lieux, il y a lieu de préserver le lot 2 dans le périmètre du lotissement et de lui imposer des prescriptions particulières; que c'est le cas; Considérant que, moyennant les amendements décrits ci-avant, le projet est compatible avec la destination générale de la zone; Considérant en conclusion que telle que présentée, la demande ne peut être accueillie; que des conditions s'imposent; Au vu de ce qui précède; J'émet un AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :

- 1) l'épuration devra satisfaire à la réglementation en vigueur;
- 2) utiliser des essences régionales pour la réalisation des éventuelles haies;
- 3) respecter le plan et les prescriptions urbanistiques du demandeur à condition de :
 - prévoir que les constructions projetées auront deux niveaux maximum (rez + étage + toiture) avec la possibilité d'aménager les combles et que deux niveaux de baies seront toujours aménagés en façade; la hauteur sous corniche du volume principal sera de 4,50 m minimum, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation;
 - remplacer au point "IV TOITURES" la phrase : "2. La faîtage sera perpendiculaire ou parallèle aux limites parcelles latérales." par "Le faîtage sera parallèle à l'axe de la voirie.";
 - remplacer au point "XI. DIVERS" la phrase : "A. Le relief..." par "En dehors de la zone de recul, d'emprise de construction et d'une zone d'accès, le relief du sol ne sera pas modifié."

Charleroi, le 28 février 2005. Pour le Fonctionnaire délégué, absent à la signature, (s) Attachée".

DECIDE :

Article 1^{er}

Le permis de lotir sollicité par _____ est octroyé
aux conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus.

Article 2

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué
aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

A Froidchapelle, le 1^{er} mars 2005.

La secrétaire communale,

Anne AELGOET



Le bourgmestre,

Willy DECUIR

Agent traitant :

DELFERIERE Dominique
Aménagement du Territoire/Environnement
Tél. : 060/45 91 42
dominique.delferiere@publilink.be

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119 § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

Art. 119 § 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108 § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119 §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est 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 les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 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 des actes visés à l'article 89, § 1^{er}, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresse entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1^{er} la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions régissant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des 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, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES MODIFIEES REGISSANT LE
LOTISSEMENT**

PROVINCE DE HAINAUT

COMMUNE : FROIDCHAPELLE

VILLE:

RUE : Du Gouty, à droite du n° 79

SECTIONS CADASTRALES : Section D n° 256 G ,259 H et 254 A,

DEMANDEURS :

AUTEUR DE PROJET :
Géomètre-Expert Immobilier

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE

A.1.- Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation de plus de 60 m²

- 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

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 bonne proportions.

Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants.

En particulier, la construction devrait s'inspirer des critères suivants:

- **Formes simple, c'est-à-dire selon plans rectangulaires, pas de « décrochements sensibles, tant en plan qu'en élévation.**

- **Pignons francs et symétriques**

- **Pour l'essentiel, toitures en bâtière, sans débordements par rapport aux plans des façades**

- **Toitures ne pouvant descendre sous le niveau du plafond du rez-de-chaussée.**

- **Emploi d'ardoises de rive au droit des pignons.**

- **Baies caractérisées par une dominante verticale marquée et laissant subsister des pleins de maçonnerie importants entre elles.**

- **Le système de récolte des eaux de pluie sera une demi-lune ou un profilé similaire simple.**

- **La modification du relief du sol est interdite et la construction devra tirer parti des dénivellations pour une bonne intégration au site.**

- **Les éléments postiches, fantaisistes, tels que tours, portiques en bois..... sont proscrits.**

- **Les châssis en aluminium de teinte naturelle ou dorée sont interdits.**

B. PARCELLAIRE:

Le parcellaire prévu au plan est fixé. Toute modification du parcellaire comporte la présentation d'un 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 et du Patrimoine modifié à ce jour et les arrêtés d'application.

II. GABARIT:

- A. La construction aura 2 niveaux minimum , soit un rez-de-chaussée + un étage + toiture.
- B. Les combles peuvent être aménagés.
- C. La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise entre 4m et 5m , hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation.

III IMPLANTATION :

A. - Front de bâtisse avant:

~~A.1. le front de bâtisse avant coïncidera avec l'alignement pour les lots:~~

A.2. - Recul depuis l'alignement 6m00 m minimum
 6m00 m maximum

B. - profondeur maximum de la construction:

15 m pour autant que la bâtiment soit implanté dans les figures capables de bâtisses,

- inscrites au plan de lotissement
- modifiées

C.- Prescriptions particulières : néant

D. - Dégagements latéraux:

Distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle: Selon Zone capable reprise au plan 3m minimum ,

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

Ces zones de dégagements latéraux peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes à basses tiges, ne dépassant pas 1,50m de hauteur.

IV TOITURES:

1. Les toitures seront à **deux versants avec faîtage central et inclinaison minimum de 35° et maximum de 45° (pente identique en tout point de la toiture, donc pas de cassure ou brisis)**
2. Le Faîtage sera perpendiculaire ou parallèle aux limites parcellaires latérales.
3. Des petits éléments de liaison ou de finition peuvent être prévus, tels qu'éléments de toiture plate.
4. Les garages et annexes pourront être en appentis contre les bâtiments principaux.
5. Des châssis fenêtres pourront être incorporés dans la toiture. (Les lucarnes sont exclues)
6. Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.
7. Les souches de cheminées seront situées à proximité du faîte (distance maximum : un mètre)
8. Le corps de cheminée ne pourra pas être en saillie par rapport au plan du pignon

V. Garages et annexes:

Le garage ou les garages seront:

1. **Incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation**
2. **En annexe séparée du volume de l'habitation** pour autant que le ou les garages soient implantés dans la zone capable prévue et que les deux volumes soient reliés par un volume architectural adéquat.
3. Les plans présentés lors de la demande de permis de bâtir devront obligatoirement comporter au minimum un garage.
4. Compte tenu de la dénivelée importante du terrain par rapport à la voirie, le garage pourra être implanté en sous-sol

Dans ce cas, la solution retenue devra être dessinée au plan d'implantation.

VII. Matériaux de la construction

A. - Les murs

Les parements seront exécutés à l'aide d'un des matériaux suivants :

- Le relief du sol ne sera pas modifié

~~Le relief du sol sera modifié suivant les indications mentionnées au plan -~~

~~Le relief du sol sera modifié suivant les dispositions suivantes:~~

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 ou l'autre établies de la façon déterminée par le Ministre.

Ces documents sont à fournir en autant d'exemplaires que les plans à soumettre 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 3000 litres minimum sera installée pour chaque habitation.

De même, il y aura lieu de poser une fosse septique munie d'un **DEGRAISSEUR** de capacité suffisante pour le nombre d'occupants.

Pour chaque habitation, toutes les eaux usées domestiques seront préalablement traitées par passage :

- 1- des eaux ménagères (cuisine – buanderie – bains - nettoyage) par un bac débourbeur et un bac dégraisseur.
- 2- Des eaux vannes (WC – urinoirs) et des eaux ménagères débourbées et dégraissées par :
 - a - une fosse septique dite toutes eaux
 - b - un filtre bactérien
 - c - Un siphon
 - d - Une mini station d'épuration individuelle devra être posée

Avant d'être rejetées en aqueduc à poser par le lotissennr en accotement.

REMARQUE :

Les eaux pluviales ne peuvent pas passer par les appareils de traitement (débourbeur, dégraisseur, fosse septique, filtre bactérien)

La citerne et la fosse septique par dérogation aux postes III.D et IX pourront se trouver dans les zones de recul à rue et latérales, sauf imposition d'autres autorités administratives.

1. Un mur de briques de four de teinte identique à l'habitation d'une hauteur de **0m50**, pouvant être doublé par une haie d'une hauteur maximum de **1m**.

2. Un mur en matériaux pierreux naturels - voir poste 1-

3. Une haie d'une hauteur maximum de **2m**.

C.- Au delà de cette distance y compris la limite arrière de la parcelle

1. Soit un mur en briques de four de teinte **identique à l'habitation** d'une hauteur maximum de **0.50m** pouvant comporter à la partie supérieure un treillis métallique plastifié (**hauteur totale 2 m**).

2. Soit une haie d'une hauteur maximum de **2 m**

3. Soit des piquets reliés par un treillis métallique plastifié (**hauteur totale 2m**)

X.(bis) CLOTURES

(Circulaire ministérielle relative à la clôture des parcelles bâties en zone rurale)

1. Compte tenu de l'environnement

1.1 Les clôtures devront s'inspirer des critères suivants :

a) **à l'alignement : (avec recul de 0m50 sur alignement et une hauteur maximum de 1,50m)**

En vertu de la circulaire ministérielle du 24/4/1985 (M.B. du 13/09/1985, la parcelle sera obligatoirement clôturée par une haie vive composée d'une des essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert et if).

b) **Limites parcellaires : (hauteur maximum 2m)**

Idem a) ci-dessus.

- En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1,50m.
- Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.
- La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.

XL DIVERS:

- hauteur de faîte maximum 3,70m

5. Une serre ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition:

- qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment
- qu'elle ne comporte qu'un seul niveau
- que la profondeur ne dépasse pas 3,50 m
- que la toiture et la face arrière soient constituées de vitrage transparent et plan.

6.- Matériaux:

6.1. - Pour les abris de jardin et les colombiers, les matériaux suivants devront être utilisés: matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton brun foncé.

6.2. - Pour les volières - même matériaux que pour les postes 6.1. et treillis.

B. Si le terrain le permet, **an minimum trois arbres** à moyen développement, d'essence indigène ou fruitiers y seront plantés.

IX. Zone de recul:

1. Sont seules autorisées, les plantations, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.

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 1,50 m par rapport au sol.

X. Clôtures:

A.- Sur alignement : (en recul de 0m50)

Elles seront constituées par soit:

3. Une haie d'une hauteur maximum de 2 m. Seule subsistera une ouverture comprise entre 3m50 et 4m pour donner accès à la propriété

B.- Entre l'alignement jusque la façade postérieure:

1. en briques de ton uniforme rouge et avec joint de ton moyen à foncé.
2. En briques pouvant être revêtues d'une peinture de ton blanc

B.- La toiture:

Seuls les matériaux suivant pourront être mis en œuvre:

1. Les ardoises naturelles
2. Les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel, elles seront de même teinte que l'ardoise naturelle.

C.- Les menuiseries extérieures seront de ton uniforme (teinte bois naturel ou foncé, ou blanche ou bordeaux, ou vert ou bleu foncé – dans le cas d'un parement peint en blanc

VIII. Zone de cours et jardin:

A. Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle, à choisir parmi les cas suivants:

1. **Une serre de 12 m² maximum** par parcelle implantée à 3m minimum de toute limite parcellaire et à 6m minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.
2. **Un abri de jardin d'une superficie maximum de 12 m²**, répondant aux conditions suivantes:
 - 2.1. - distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond 3m minimum
 - 2.2. - distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales 3m minimum
 - 2.3. - distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation 6m minimum
 - 2.4. - hauteur maximum sous corniche 2m50
 - 2.5. - hauteur maximum de faîte 3m50
 - 2.6. - entouré d'un écran de verdure
3. **Une volière d'une superficie maximum de 12 m²** et dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.
4. **Un colombier de 15 m² maximum**
- hauteur sous corniche 2,70m maximum

En dehors de la zone de bâtisse , c a d au-delà de 50 m de profondeur depuis l'alignement ,

Une zone tampon de 25 mètres de profondeur derrière les lot 1 et 2, devra être respectée **obligatoirement**. Cette zone tampon sera non aedificandi.

Toute construction éventuelle à réaliser sur le lot 2, outre le fait qu'elles seront exclusivement destinée à l'exploitation agricole de ce lot, devra se faire dans l'esprit de la brochure intitulée : « **CONSEILS POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES** »

éditée à cet effet par :

le Ministère de la région Wallonne
Direction générale de l'Agriculture
Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du Patrimoine.

EDITEUR RESPONSABLE : **Directrice**
 Générale, Ministère de la Région Wallonne, DGALTP, Rue des
 Brigades d'Irlande, 1 – 5100 JAMBES.

Et dont copie sera annexée aux présentes prescriptions

L'anteur de projet,

Michel GRAVY

Géomètre-Expert Immobilier

Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnés d'un plan indiquant exactement le n° du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.

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 des lotisseurs.

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.

Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, les plans présentés devront comporter les coupes en travers ou en long nécessaires permettant de déterminer l'implantation et le niveau du rez de la construction, l'importance des remblais ou déblais avec en plus l'indication du niveau naturel du terrain.

Les niveaux des terrains de part et d'autre de la parcelle seront également indiqués.

Les matériaux utilisés doivent être décrits.

PRESCRIPTIONS DIFFERENCIEES RELATIVES AU LOT 2 COMPRIS DANS LE PERIMETRE DU LOTISSEMENT

(Habitation et pâture à Destination agricole)

Le bâtiment existant devra être maintenu dans son aspect actuel, c à d ; que la maçonnerie devra être maintenue avec une brique de ton naturel.

Dans la zone de bâtisse, la construction de toute annexe, ou module secondaire qui pourrait être envisagés, devra se faire dans le respect de ce qui est dit ci-dessus, pour le lot 1. Et en tout cas devra obligatoirement s'implanter dans la zone capable inscrite autour du bâtiment au plan de lotissement.

La maçonnerie de ces annexes sera de même type que le bâtiment principal.

En ce qui concerne la toiture, seules les ardoises naturelles ou artificielles de ton anthracite seront mises en œuvre.

En dehors de la zone capable, seules peuvent être envisagées les constructions prévues pour le lot 1. (une seule par lot)