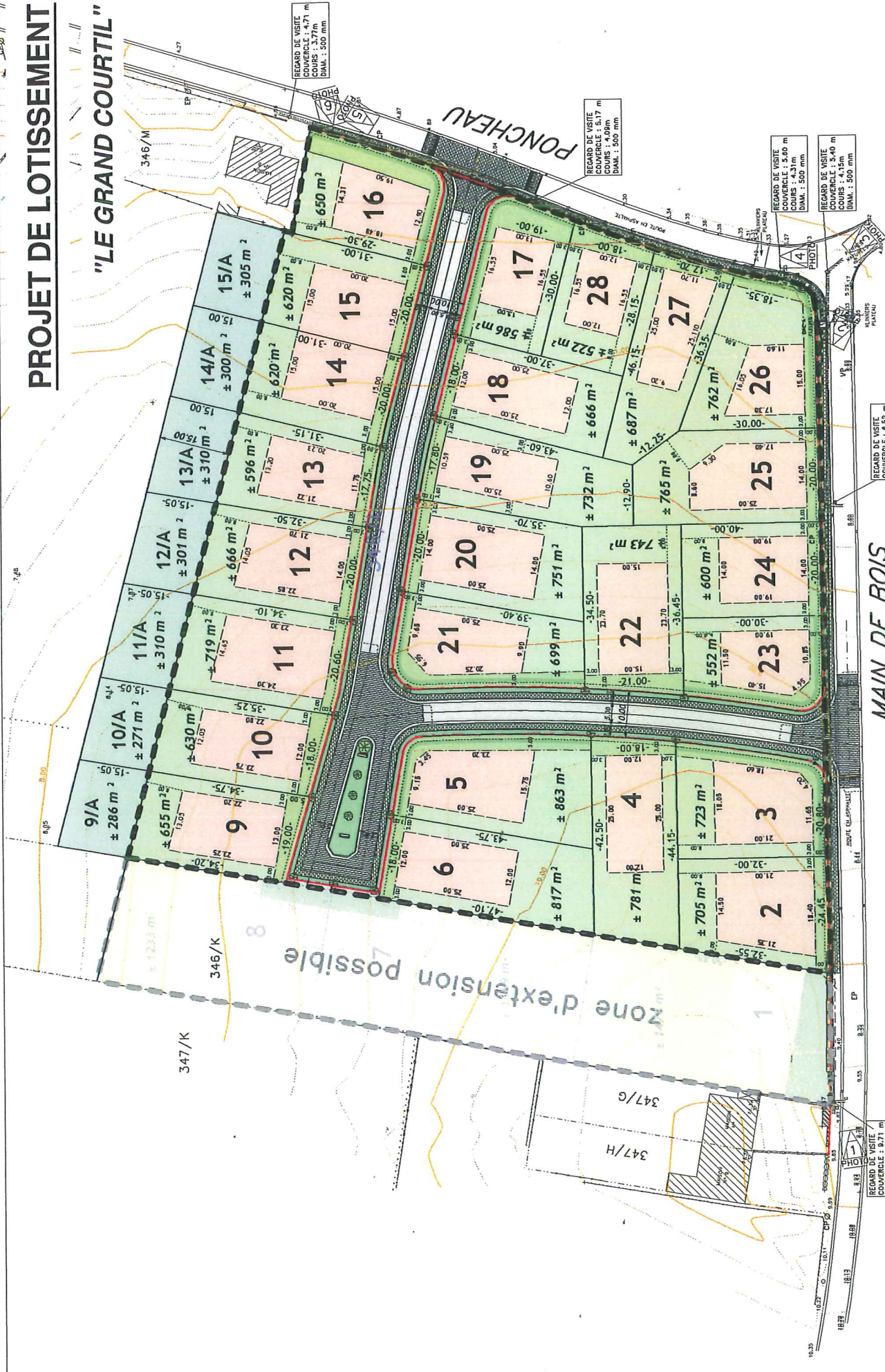


PROJET DE LOTISSEMENT

"LE GRAND COURTIL"



MAIN DE BOIS

Echelle : 1/750

Dossier:
2002/1699
Date : 25/05/2007
Echelle : 1/750

O-MIKRON B.V.B.A.
St. Amelbergalaan 41 A
9140 TEMSE
Tél. n° 03771.46.87 - Fax. n° 03711.03.94

O-MIKRON S.P.R.L.
Quai Mativa 9 A
4020 LIEGE
Tél. n° 04343.12.82 - Fax. n° 04343.22.50

Province de Hainaut

Commune de LEUZE-EN-HAINAUT – (THIEULAIN)

Lotissement dit « LE GRAND COURTIL »

Adresse

Ville de Leuze-en-Hainaut
Rue Main de Bois,
Poncheau à 7901 LEUZE-EN-HAINAUT (Thieulain)

Cadastre

10° Division Thieulain Section A n° 346 I

Donneur d'ordre

SA IMWO-INVEST
Kapelanielaan, 9
9140 TEMSE

Partie 1 : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

CHAPITRE 1. GENERALITES

Le règlement communal d'urbanisme (Chapitre IV – « Espace bâti de caractère rural ») fonde les présentes dispositions.

Le lotissement se développe dans l'espace bâti de caractère rural.

Il s'agit d'un espace bâti homogène, de morphologie rurale et de typologie architecturale traditionnelle. Le respect et la préservation des caractères dominants qui le composent est prédominant, c'est-à-dire, la trame parcellaire, l'implantation, les volumes et les matériaux de l'enveloppe des constructions ainsi que des mesures visant à préserver le cadre naturel environnant.

Les présentes prescriptions urbanistiques affinent et complètent le plan de lotissement.

Elles sont de stricte observation. Toutefois, en cas de contradiction, les dispositions les plus restrictives seront les seules applicables.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, d'isolation thermique, de confort, de code civil,... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur entièreté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code Wallon.

CHAPITRE 2. DEMARCHE CONCEPTUELLE

Ce lotissement s'inscrit dans une démarche volontariste de développement durable. L'autorité communale désire sensibiliser les futurs occupants des lieux à la nécessité de prendre en compte cet aspect des choses.

Les divers actes de construction à réaliser sur le site devront s'inscrire dans cette philosophie, au travers de recherches architecturales et techniques visant notamment les économies énergétiques et le respect de l'environnement.

L'orientation nord-sud de certaines parcelles est ainsi propice à l'utilisation de l'énergie solaire, que ce soit de manière passive ou active.

Chaque projet devra donc présenter, au travers d'une note explicative accompagnant le dossier de permis d'urbanisme, la façon dont il rencontre ces objectifs.

CHAPITRE 3. DESTINATION

Art 1 - Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial et accessoirement à une activité de service de proximité (profession libérale ou de petit commerce).

§ 1. La surface réservée à l'activité de service de proximité est limitée à 40% des surfaces habitables

§ 2. Elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

CHAPITRE 4. DE L'IMPLANTATION ET DE L'ORIENTATION PRINCIPALE

SECTION 1 : DE L'EMPRISE DE CONSTRUCTION

Art 2 - L'emprise de construction est fixée au plan de lotissement. Cette emprise vaut pour les bâtiments à ériger, tant au sol, en sous-sol qu'en hauteur.

SECTION 2 : DE L'ORIENTATION PRINCIPALE

Art 3 - Le faite de toiture du volume principal sera orienté parallèlement aux courbes de niveau en s'attachant précisément et selon la circonstance de chaque lot :

- soit parallèle à la voirie ;
- soit perpendiculaire à une des limites parcellaires latérales ;
- soit perpendiculaire à la voirie.

SECTION 3 : DES LIMITES D'IMPLANTATION A FRONT DE VOIRIE

Parcelle à niveau de la voirie

Art 4 - Le front de bâtisse sera établi sur le front de bâtisse obligatoire minimum pour les volumes principaux dont le faite est perpendiculaire à l'alignement ;

Art 5 - Le front de bâtisse des volumes principaux dont le faite est parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à une limite parcellaire latérale, sera établi :

- soit sur le front de bâtisse obligatoire minimum,
- soit avec un recul sur l'alignement compris entre 3 mètres au moins et 10 mètres au plus (correspondant au front de bâtisse maximum) avec, éventuellement un volume secondaire implanté sur le front de bâtisse obligatoire minimum.

Art 6 - Les entrées de garage se situeront de plain-pied avec la voirie publique.

Parcelle en contre-haut de la voirie

Art 7 - Le niveau moyen du terrain mesuré sur le front de bâtisse est supérieur de un mètre minimum du niveau moyen de la voirie.

Art 8 - Le front de bâtisse des volumes principaux sera établi :

- soit le front de bâtisse obligatoire minimum dans ce cas, les entrées de garage se situeront de plain-pied avec la voirie du domaine public ;
- soit en retrait de 10 mètres au plus, sur le front de bâtisse obligatoire maximum.

Parcelle en contrebas de la voirie

Art 9 - Le niveau moyen du terrain mesuré sur le front de bâtisse est inférieur de 50 centimètres minimum du niveau moyen de la voirie.

Art 10 - Les volumes principaux et les groupements de volumes seront implantés :

- soit le front de bâtisse obligatoire minimum,
- soit avec un recul sur l'alignement compris entre 3 mètres au moins et 10 mètres au plus (correspondant au front de bâtisse maximum), avec éventuellement un volume secondaire implanté sur le front de bâtisse obligatoire minimum.

SECTION 4 : DES LIMITES D'IMPLANTATION LATÉRALE

Art 11 - Le volume principal et/ou les volumes du groupement de volumes seront implantés, selon le plan de lotissement :

- soit uniquement pour les lots 14 et 15, dans l'emprise de construction se développant jusqu'à une limite parcellaire latérale commune à ces deux lots et avec un dégagement latéral fixé au plan de lotissement pour l'autre côté ;
- soit dans l'emprise de construction.

CHAPITRE 5. DU GABARIT

SECTION 1 : DU VOLUME PRINCIPAL

Art 12 - Le volume principal sera couvert par une toiture à deux versants dont l'angle de pente mesuré sur l'horizontale sera identique et compris entre 40 et 45 degrés.

Art 13 - La hauteur du mur gouttereau, déterminée entre le niveau du sol au droit de l'axe de la porte d'entrée et la rive d'égout, sera comprise entre 2,5 mètres et 5 mètres (soit 1 ou 2 niveaux dont le dernier pourra être partiellement engagé dans le volume de la toiture).

SECTION 2 : DES VOLUMES SECONDAIRES

Art 14 - La surface au sol totalisée de l'ensemble des volumes secondaires ne pourra pas excéder la surface du volume principal.

Art 15 - La hauteur moyenne du mur gouttereau des volumes secondaires sera égale ou inférieure de 0,5 mètre au moins à la hauteur de référence du mur gouttereau du volume principal.

SECTION 3 : DES VOLUMES ANNEXES

Art 16 - Des volumes annexes peuvent être autorisés à l'arrière de l'emprise de construction principale pour autant :

- qu'il s'agisse de bâtiments à vocation non résidentielle ;
- que les bâtiments s'harmonisent avec les volumes principaux notamment par l'orientation d'implantation et que les matériaux de parement et toiture soient en harmonie avec ceux du bâtiment principal ou, à défaut, ceux des bâtiments directement immédiats ou dominants dans l'unité spatiale ;
- que la surface au sol n'excède pas 50 % de la surface disponible, décompte fait de l'emprise de construction principale ;
- qu'ils soient implantés avec un dégagement de 3 mètres au moins par rapport aux fonds contigus ;
- qu'ils soient couverts par une toiture à un ou deux versants et d'un angle de pente compris entre 15° et 45° ;
- que toutes les précautions soient prises pour que le voisinage ne soit pas incommodé par des bruits, odeurs et autres émanations.

SECTION 4 : DU GROUPEMENT DE VOLUMES

Art 17 - Les groupements de volumes répondront à l'une des combinaisons suivantes.

Groupelement de volumes en développement longitudinal

Art 18 - Le groupelement s'articule au départ des murs-pignons du volume principal :

- soit par un volume secondaire accolé en appentis à la façade-pignon (éventuellement un volume secondaire par façade-pignon) ;
- soit par un volume secondaire accolé à une façade-pignon (ou aux deux façades-pignons) en prolongation du volume principal, les faîtes et les pentes étant parallèles.

Groupement de volumes en développement perpendiculaire

Art 19 - Le groupement s'articule au départ du mur gouttereau du volume principal :

- soit par un volume, secondaire accolé en appentis au mur gouttereau pour autant que les versants des toitures du volume secondaire ne soient pas supérieurs au degré d'inclinaison de toiture du volume principal ni inférieurs à 25° ;
- soit par un volume secondaire accolé perpendiculairement au mur gouttereau et de pente non supérieure au degré d'inclinaison du volume principal ni inférieure à 25°.

Groupement de volume en développement mixte

Art 20 - Le groupement s'articule à la fois au départ du mur-pignon et à la fois au départ du mur gouttereau suivant les directives précitées ci-dessus.

SECTION 5 : Groupement de volumes en ordre ouvert

Art 21 - Le groupement est composé d'un volume principal et d'un ou plusieurs volumes secondaires distincts du volume principal. Les volumes secondaires seront couverts par une toiture à un ou deux versants dont l'angle de pente répondra aux prescriptions des 1° et 2°.

CHAPITRE 6. TOITURES

Art 22 - Les toitures seront :

- soit à versants droits ;
- soit à versants avec coyau dont le rampant n'excédera pas 1/8 du rampant du versant, si les volumes voisins en sont pourvus ;
- soit à croupette, si les volumes voisins en sont pourvus ;
- soit à croupe, pour les volumes formant l'angle entre deux voiries.

Art 23 - Les rives d'égout seront réalisées par gouttière pendante.

Art 24 - Les rives costières seront réalisées à l'aplomb du pignon.

Art 25 - Les lucarnes éventuelles seront du type "passante", en bâtière ou rampant.

§ 1. Les lucarnes pourront être réalisées pour autant qu'elles soient implantées à l'aplomb des baies de façades du registre inférieur, que le dégagement latéral entre la joue extérieure et la rive costière soit supérieur à un mètre et que la largeur n'excède pas celle de la baie de référence du registre inférieur.

§ 2. Le nombre de lucarnes n'excédera pas la moitié plus une unité du nombre de baies du registre inférieur.

Art 26 - Les surfaces cumulées, fenêtres de toit, et (ou) tabatières et verrières ne pourront pas excéder 1/3 de la surface du versant de toiture concerné.

Art 27 - Les souches de cheminées seront implantées à proximité du faite de toiture.

CHAPITRE 7. ELEVATIONS. BAIES ET OUVERTURES

SECTION 1 : DU TRAITEMENT DU MUR GOUTTEREAU EN FACADE A RUE

Art 28 - Le mur gouttereau en façade sera traité par des percements modulaires ou par des percements variés de même famille formelle.

§ 1. La surface réservée à l'ensemble des baies vitrées n'excédera pas la moitié la surface de l'élévation sauf au rez-de-chaussée pour les locaux de services.

§ 2. La surface sera réglée par le rythme vertical des baies.

SECTION 2 : DU TRAITEMENT DES MURS-PIGNONS A RUE

Art 29 - Les baies vitrées des pignons à rue n'excéderont pas 25 % de la surface de l'élévation.

SECTION 3 : DU MUR GOUTTEREAU EN FACADE ARRIERE

Art 30 - La surface réservée à l'ensemble des baies vitrées n'excédera pas 75% de la surface de l'élévation.

SECTION 4 : MODENATURE

Art 31 - Tous les éléments contribuant à la modénature des façades existantes (encadrement de baies, soubassement, chaînage d'angle, médaillons, cordons, corniches...) seront maintenus lors de l'entretien, la transformation ou l'agrandissement des constructions existantes.

CHAPITRE 8. MATERIAUX

SECTION 1 : DES PAREMENTS D'ELEVATION

Art 32 - Les parements seront réalisés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées par un des procédés définis ci-dessous :

Des matériaux apparents

Art 33 - La brique en terre cuite dont le ton de base est le rouge, dans la gamme du rouge clair ou rouge foncé, de texture rugueuse et rejointoiement non contrasté.

Des revêtements rapportés

Art 34 - Un badigeon appliqué sur la brique, de couleur claire ou tons pastel.

Art 35 - Toutefois, un bardage pourra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la couverture de toiture pour les murs-pignons exposés aux pluies dominantes, les murs mitoyens en attente d'une construction voisine, ainsi que pour les souches de cheminées.

Art 36 - La pose des revêtements rapportés sera exécutée dans un délai maximal d'un an, à dater de la fin des travaux de gros oeuvre.

Art 37 - La modénature éventuelle des façades badigeonnées sera réalisée avec un appareillage de pierres bleues. Toutefois, le soubassement pourra être réalisé par un goudronnage.

SECTION 2 : DES COUVERTURES DE TOITURES

Art 38 - Les couvertures seront réalisées, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les mêmes matériaux déterminés ci-dessous :

- soit en ardoises de couleur bleu-noir, gris-noir ou rosé nuit ;
- soit en tuiles de couleur rouge ou noire et de texture mate .

SECTION 3 : DES MENUISERIES

Art 39 - Les menuiseries (châssis, portes) seront réalisées avec le même aspect pour leur ensemble, soit en bois, de teinte naturelle, soit en tout autre matériau de couleur blanche ou d'une teinte foncée.

CHAPITRE 9. ABORDS

SECTION 1 : DES ZONES DE REcul

Art 40 - La zone de recul est la zone déterminée à partir de l'alignement et définie au plan de lotissement et intégrée dans la propriété privée. Elle est cependant grevée des servitudes d'utilité publique suivantes :

- servitude d'équipement pour les placements de coffret de raccordement électrique de la société distributrice d'électricité. Ces raccordements doivent se faire en souterrain dans les gaines posées en attente au moment du placement des coffrets ;
- les aménagements de ce devant de porte sont à charge du riverain – propriétaire qui ne peut s'opposer aux usages prévus en servitude, ni aux accès nécessaires, mais qui a le droit d'exiger la parfaite remise en état des lieux après toute intervention.

Art 41 - Le remaniement du terrain n'est autorisé que dans les limites de la zone de recul. En conséquence, les déblais et/ou remblais ne seront tolérés que pour ceux nécessités par les accès.

Art 42 - Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès et le solde sera engazonné et planté d'arbres et arbustes d'essences régionales.

§ 1. Elles devront également comprendre un emplacement de parcage d'un véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que les surfaces n'excèdent pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que décrit ci-après.

§ 2. Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès et d'emplacement de parcage. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est toujours prioritaire. Ainsi, les matériaux autorisés pour réaliser ces chemins sont les suivants :

- Les pavés de pierre naturelle, de type porphyre,
- Les pavés de béton,
- Les dalles béton-gazon,
- Les graviers,
- La dolomie.

SECTION 2 : DE LA ZONE DE COURS ET JARDINS

Art 43 - Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres.

§ 1. Des plantations d'arbres isolés sont souhaitées, les essences de haute tige et de haies doivent être exclusivement de type régional.

§ 2. Dans chaque parcelle, l'acquéreur plantera au moins trois arbres d'ornement à tronc unique ou en cépée. Cette plantation devra s'effectuer dans les deux ans de l'acquisition de la parcelle.

SECTION 3 : DES CLOTURES ET DES OUVRAGES DE SOUTÈNEMENT

Art 44 - Les parcelles, tant dans les zones de cours et jardins que dans les zones de recul, les clôtures mitoyennes seront établies sur les limites séparatives des propriétés.

Art 45 - La haie pourra également être plantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction se conformant en cela aux usages locaux.

Art 46 - Les clôtures seront réalisées d'une des manières suivantes :

§ 1. soit en treillis décoratif plastifié ; avec éventuellement à la base une plaque en béton de 0,50 mètre de hauteur maximum.

§ 2. soit par une haie vive d'une hauteur comprise entre 1,2 mètre et 1,9 mètre. La haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement tel que précisé par la circulaire ministérielle de la Région Wallonne du 24 avril 1985 et relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole. Ainsi, le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publié par le jardin Botanique National de Belgique en 1972 soit, par exemple pour les plus courantes : hêtre, aubépine, charme, ... En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant ;

Art 47 - Des pilastres de 1,25 mètres de hauteur maximum pourront être érigés à front de la limite de la voirie pour servir de supports aux barrières et portillons d'entrée, lesquels ne pourront dépasser le niveau de la tête des pilastres.

Art 48 - Si la topographie l'impose, un mur de soutènement pourra être réalisé en maçonnerie telle que prévue pour les maçonneries des élévations des bâtiments.

SECTION 4 : DU PARCAGE DES VEHICULES

Art 49 - Les aires de parcage des véhicules seront exécutées :

- soit en pavée de pierre naturelle, de type porphyre ;
- soit en pavés béton ;
- soit en dalles béton-gazon ;
- soit en graviers ;
- soit en dolomie ;
- soit en béton.

CHAPITRE 10. Hygiène

Art 50 - Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 mètres. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6 mètres par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

Art 51 - Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau et d'égouts existants.

Art 52 - Les raccordements à la distribution d'eau publique devront se faire conformément aux règles en usage du gestionnaire de la distribution d'eau de Leuze-en-Hainaut.

Art 53 - Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comprenant : éviers, lavabos, au moins un WC, éventuellement douche, salle de bain complète, ... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation. Aucun WC ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

Art 54 - Chaque habitation devra comporter une citerne à eau de pluie enterrée d'une capacité minimum de 20 litres par m² de toiture. Le trop plein de cette dernière sera évacué vers l'égout public.

Dressé par C. EVRARD, architecte pour le Bureau d'Etude O-MIKRON

Le 14 juin 2007