

11. PRESCRIPTIONS**11.1. PLANTATIONS****11.1.1. HAIES VIVES DE CLÔTURE**

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 cultiver, 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 (idéalement au moins 5). La hauteur des haies sera de 1,80m maximum.

LOCALISATION :

- Sur la limite entre la cour ouverte et la cour et jardin.
- En clôture des espaces de cours et jardins vis-à-vis du domaine public (Zone d'espace public).
- En clôture de la zone de cour fermée vis-à-vis du domaine public.
- Eventuellement sur la limite entre deux espaces de cours et jardins.

11.1.2. HAIES VIVES LIBRES

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 cultiver, 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 1,5mètre 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. La hauteur des haies sera de 1,80m maximum lorsqu'elle constitue la clôture entre deux espaces de cours et jardins.

LOCALISATION :

- Eventuellement en clôture de fond de la zone de cours et jardins.
- Eventuellement sur la limite entre deux espaces de cour et jardin.

11.1.3. ARBRES ET BUISSONS

Les plantations isolées d'arbres moyennes à hautes tiges seront d'essence régionale sélectionnées dans une gamme de feuillus tels que : hêtre, chêne, frêne, merisier, tilleul,

noyer, platane, marronnier, érable, aulne, saule, peuplier, noisetier, cornouiller sanguin, charme, genêt, sureau noir, viorne aubier, fusain.

LOCALISATION :

- En zone de cours et jardins dans le respect du code civil.
- Eventuellement :
 - en bordure du domaine public : alignement ;
 - au niveau des places et placettes ;

11.2. ACCÈS GARAGE - CARPORT

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

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

Les rampes d'accès aux garages et habitation ne pourront débiter qu'à l'alignement.

L'accès garage et/ou car port s'exécutera via la zone de cour ouverte en façade avant du volume principal et/ou secondaire.

11.3. STATIONNEMENT

Pour les constructions résidentielles, il doit être prévu au moins 2 emplacements de stationnement par logement et en rapport direct avec celui-ci.

Pour les activités complémentaires (petits commerces, services, professions libérales,...) il doit être prévu au moins 1 emplacement de stationnement par 40m² de surface brute construite et relative à l'activité. Ces emplacements doivent se situer en rapport direct avec l'activité.

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

11.5. ABRIS DE JARDIN

- un seul abri par parcelle ;
- surface maximum : 20 m² ;
- hauteur maximale : 2,50 m sous corniche ;
- pente de toiture : entre 30° et 40° ou plate ;
- matériaux d'élévation : bois de ton gris-brun de la patine naturelle ou verre ;
- matériaux de toiture : ardoise, membrane de ton anthracite ou verre ;

- implantation : à l'arrière de l'habitation et à 1 m de la limite parcellaire latérale prise comme référence ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire de la parcelle voisine concerné.

11.6. DISPOSITIFS TECHNIQUES PRIVÉS

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.

Sont également proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes.

Les radiers et chapes des constructions qui sont en contact direct avec le sol sont rendus étanches et une bonne ventilation des vides ventilés éventuels est assurée.

Les prescriptions du code civil en matière de vue sur la propriété de son voisin sont d'application.

11.7. IMPÉTRANTS

11.7.1. EGOUTTAGE

11.7.1.1. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Chaque construction devra être équipée d'une citerne d'eau de pluie à usage domestique.
- Les citernes individuelles seront traitées en béton, ce matériau permettant la neutralisation de l'acidité.

11.7.1.2. TRAITEMENT DES EAUX USÉES

- La zone étant reprise au PASH en zone d'assainissement individuel, le traitement et l'évacuation des eaux usées issues des constructions respecteront la législation en vigueur pour cette zone

11.7.2. RACCORDEMENTS.

Eau : raccordement au réseau d'eau existant ou à l'extension à réaliser.

Electricité : raccordement au réseau électrique existant ou à l'extension à réaliser.

11.8. 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.

Pour la composition des façades les plus exposés aux bruits routiers, il est conseillé de se référer à la réglementation spécifique (NBN S01-400-1)

11.9. HYGIENE, SALUBRITÉ, SOLIDITÉ ET PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

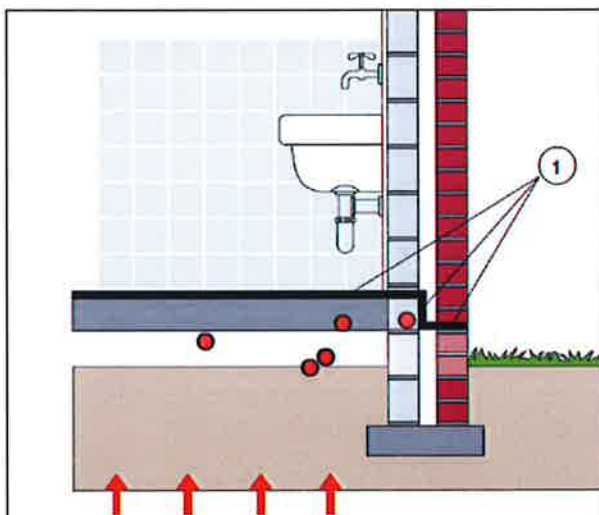
Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6 m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un W-C, éventuellement douche, salle de bain complète, etc. Aucun W-C ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation.

Les constructions sont tenus de respecter l'ensemble de la réglementation relative à la salubrité des logements et la salubrité publique.

Toutes les constructions respectent les normes NBN relatives à la prévention incendie des logements

11.10. RADON



Afin de limiter au maximum les risques liés au radon, il y a obligation 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.

11.11. PUBLICITÉ

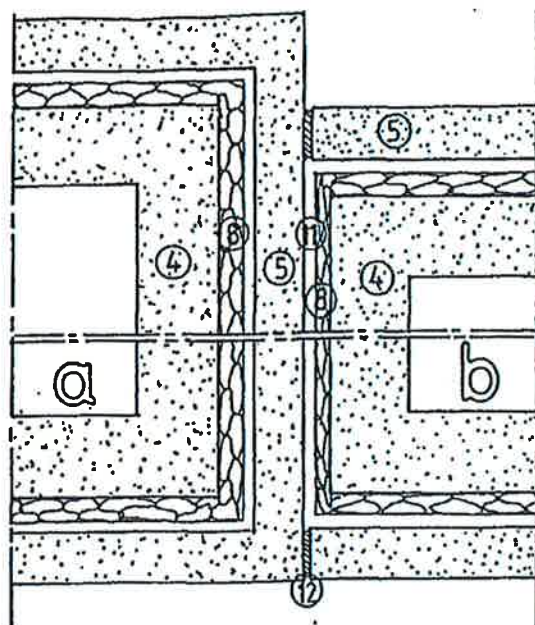
Les enseignes ne sont pas autorisées.

Seules les publicités pour la vente et ou la location d'un logement ou d'un terrain compris dans le périmètre sont autorisées, pour autant que leur dimension ne dépasse pas 2m².

Une plaque de notoriété est admise si elle est fixée à plat et que sa surface n'excède pas 1m².

11.12. MITOYENNETÉ

Le mur mitoyen est conçu pour être totalement indépendant de son voisin existant ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruit d'impact et respecter les normes incendies. Il sera également aveugle (aucune baie, ouverture).

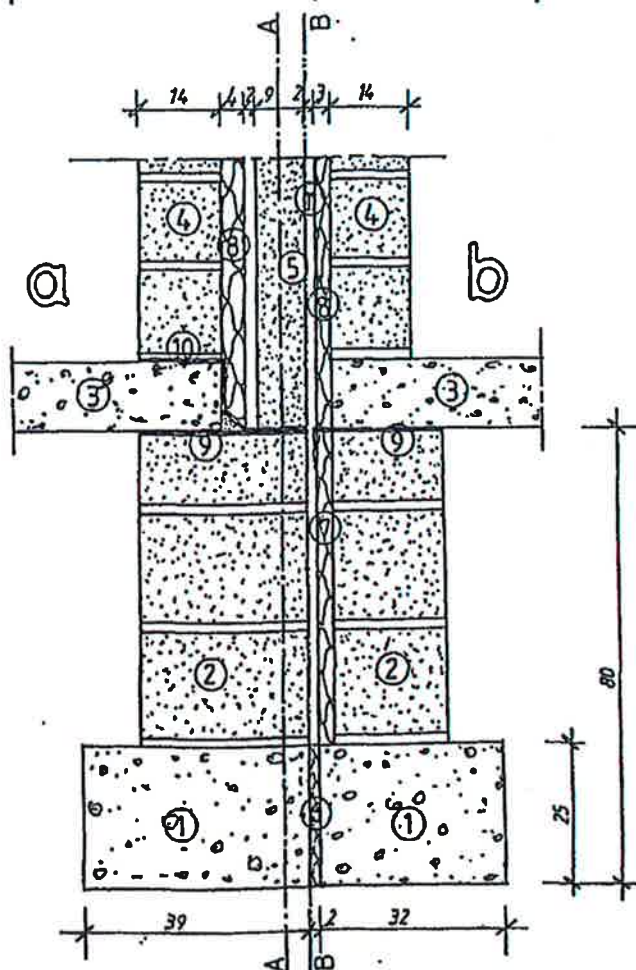


Vue en plan

AA: axe de mitoyenneté entre lots couvert par le permis d'urbanisation

BB: axe de mitoyenneté entre lot couvert par le permis d'urbanisation et une autre parcelle

- 1) Fondations en béton (même niveau d'assise pour a et b)
- 2) Blocs creux de béton lourd (épaisseur minimum : a = 29 cm
b = 19 cm)
- 3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)
- 4) Blocs creux de béton lourd (ép. min. : 14 cm).
- 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 2cm.; 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

12. LEXIQUE

Le présent lexique fait partie des prescriptions urbanistiques dans la mesure où il précise le sens à donner aux principales notions utilisées dans ces prescriptions.

Abords	Partie du lot non couverte par la construction.
Alignement	Limite séparative entre le domaine privé et le domaine public.
Baie	Ouverture pratiquée dans une paroi opaque de la construction, notamment les portes et fenêtres.
Façades à rue	Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers la rue.
Ferronnerie	Ensemble des accessoires en fer de la construction, notamment les garde-corps, grilles, portails, consoles, ...
Front de bâtisse obligatoire	Plan vertical dans lequel s'inscrivent les façades des volumes de construction.
Hauteur apparente sous gouttière	La hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre le niveau de la gouttière de toiture et le niveau fini du sol extérieur.
Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire	Implantation du volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade s'inscrivent dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse.
Limite mitoyenne	Limite entre deux lots ou entre un lot et la parcelle contiguë.
Logement	Appartement ou maison et plus généralement tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Lieu d'habitation.
Menuiseries extérieures	Ensemble des portes et fenêtres, en ce compris les vitrages.
Mur en élévation	Ensemble des murs de façade, à l'exclusion des baies.
Mur gouttereau	Mur de façade couronné par une corniche ou une gouttière.
Mur pignon	Mur extérieur qui se situe entre les deux pentes du toit, dont la partie haute épouse généralement le profil de la toiture, parfois coupée par une croupe ou une croupette.
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire principal.
Recul	Distance horizontale entre un volume et le front de bâtisse obligatoire.
Soubassement	Partie inférieure des murs de façade, d'aspect différencié sur quelques centimètres de hauteur.
Volume annexe	Volume construit distinct. Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau sous gouttières

	respectivement inférieur au volume principal.
Volume principal	Toute construction possédant un faite de toiture à un même niveau et constituant le volume possédant le cubage le plus important d'un fond.
Volume secondaire	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faite et sous gouttières respectivement inférieur à ceux du volume principal.

CAHIER TECHNIQUE

12.1. CHARGES D'URBANISATION

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

12.2. DOSSIER TECHNIQUE DE VOIRIE

- Plan des équipements
- Métré estimatif
- Devis d'équipement du gestionnaire de réseau de distribution d'électricité

ANNEXES

Les annexes reprennent:

- Le parcellaire et la matrice cadastrale
- Les profils en long des lots
- Le plan de destination
- Le plan masse
- Le plan du contexte urbanistique et paysager
- Le plan des équipements