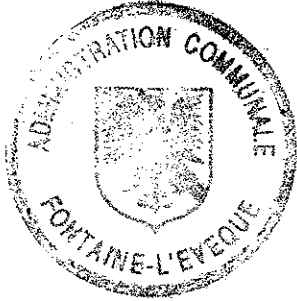


PROVINCE DE HAINAUT



VILLE DE FONTAINE L'ÉVEQUE

section de FORCHIES – LA - MARCHE

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Annexe à la demande permis de lotir relative à :

<u>Terrain sis</u>	rue Vandervelde et rue des Trieux
<u>Cadastré</u>	Son " B " n° 831g, 831h, 828m, 828n, 828p, 828s, 829
<u>Propriétaire</u>	sa. VOLUME 15 Bd De Fontaine, n° 19 6000 CHARLEROI
<u>Auteur de Projet</u>	M.GALOPPIN, Géomètre - Expert Immobilier Bureaux : Bd Tirou, n° 203 / 15 6000 CHARLEROI Tél. bureau 071 - 30.36.22. Portable 0495 - 38.71.20 Fax 071 - 70.07.23 Email michel.galoppin@belcenter.be

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE.

- A. Sont seules autorisées, les constructions à usage d'habitation uni-familiale. Une seule habitation sera implantée par lot.

Le commerce et l'exercice d'une profession libérale sont autorisés pour autant que :

- Ils ne dégagent pas d'odeur
- Ils ne provoquent aucune bruit pouvant nuire à la tranquillité de l'environnement

L'artisanat est interdit.

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 proportion.

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

B. Parcellaire

Le parcellaire prévu au plan ne pourra être modifié. Toute modification entraîne la présentation d'un nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande de modification de permis de lotir suivant le code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, modifié à ce jour et les arrêtés d'application.

Toutefois, et sans aucune introduction de modification de permis de lotir, deux ou plusieurs parcelles peuvent être réunies à condition que les dégagements latéraux soient doublés et que la superficie au sol du bâtiment ne dépasse pas 350 m²

II. GABARIT

A. Zone de construction principale.

Les constructions auront DEUX niveaux au maximum, soit un rez-de-chaussée et un étage, avec possibilité de créer des chambres dans les combles.

Le type "bel - étage" n'est pas autorisé.

B. Zone de construction secondaire.

La construction d'un volume secondaire est obligatoire pour les lots »B « /

Elle est destinée à la construction de garage ou d'annexe.

Les garages et annexes ne comporteront qu'un rez-de-chaussée.

Les hauteurs sous corniches seront imposées par groupe d'habitation et en fonction de la trame environnante.

III. IMPLANTATION

A. Alignement

L'alignement est fixé aux plans à la limite de la zone de recul – teinte bleue- et de la zone de voirie – teinte blanche.

B. Front de bâtisse avant

1- Lots « A »

Le recul sur alignement est fixé à 6 m 00 pour le corps principal

2- Lots « B »

Le recul sur alignement est fixé à 4m00 pour le corps principal et à 8m00 pour les volumes secondaires.

C. Profondeur maximum de la construction

lots « A »

- volume principal : 15 m 00

lots « B »

- volume principal : 10 m 00
- volume secondaire : 6m 00

Les constructions seront obligatoirement implantées dans les figures capables reprises au plan, et, pour les lots « B » elles occuperont toutes la largeur disponible en façade, de manière telle que le front de bâtisse soit continu.

D. Dégagements latéraux.

Là où ils existent, ils seront en conformité avec le plan de lotissement.

Ces zones de dégagement sont non aedificandi, tant au niveau du terrain, qu'en sous-sol ou en surplomb.

IV. TOITURES

1. Les toitures seront à versants avec faîtage et inclinaison minimale de 30° et maximale de 50°.

2. Le faîtage sera perpendiculaire aux limites latérales des parcelles.

3. Les lucarnes seront de petites dimensions pour laisser intacte la valeur et l'unité de la toiture. Elles seront en bâtière ou passante.
4. Des châssis - fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.
5. Des panneaux - capteurs d'énergie solaire pourront être installés en toiture.
6. Les souches de cheminées seront situées à proximité du faîtage, à une distance maximale de 1,00 m.
7. Pour les vérandas, voir ci-dessous.

V. Garages et annexes

Les garages et annexes seront implantés en rez-de-chaussée et dans les zones réservées à cet effet, il développeront une construction sur toute la largeur de la façade.

Pour les lots « A », les garages seront incorporés au corps principal.

VI. Annexes

Les annexes seront d'un seul niveau et

1. Incorporées au bâtiment principal.
2. Implantées comme au chapitre III . ci-dessus
3. Leur surface ne pourra excéder, au sol, 1/3 de celle du bâtiment principal, sauf pour les lots B.6 et B.7 où ils pourront occuper toute la zone de construction secondaire.

VII. Matériaux de construction.

A. Les Murs

Les parements des murs seront exécutés :

1. En briques de terre cuite de ton rougeâtre ou brunâtre.
2. Les linteaux des baies seront de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue. Les linteaux en bois sont proscrits.
3. D'autres matériaux pourront être utilisés comme élément secondaire ou décoratif pour autant qu'ils s'intègrent au site
Dans ce cas, une demande de principe devra être introduite préalablement à l'élaboration du dossier définitif.

B. La toiture

Seuls les matériaux suivants pourront être mis en œuvre :

1. Les tuiles de terre cuite de ton rouge ou brun
2. Les tuiles de terre cuite de ton sombre
3. Les tuiles artificielles de ton rouge, brun ou sombre
4. Les ardoises naturelles
5. Les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placés suivant le mode de pose du matériau naturel et de même teinte que ce dernier.
4. Pour les vérandas, voir VIII A.3.

VIII Zone de cours et jardins (non aedificandi)

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

- 1 Une serre de 10 m² maximum, au total, par parcelle, implantées à 2 m 00 minimum de toute limite parcellaire et à 5 m 00 minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.
2. Un abri de jardin de 10 m² maximum répondant aux conditions suivantes :
 - 2.1 distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond : 2 m. minimum
 - 2.2 distance entre l'abri et la limite parcellaire latérale: 2 m. minimum
 - 2.3 distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation 5 m. minimum
 - 2.4 hauteur maximale sous corniche 2 m 50
 - 2.5 hauteur maximale de faîte 3 m 50
 - 2.6 entouré d'un écran de verdure
3. Une serre ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition.
 - qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment et dans la figure capable.
 - qu'elle ne comporte qu'un seul niveau
 - que la profondeur ne dépasse pas 3 m 50
 - que la toiture et la face arrière soient constituées de vitrages transparents et plans.
4. Matériaux.
 - 4.1 Pour les abris de jardin, les matériaux suivant seront utilisés :
 - Matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton foncé.

B. Plantation.

Au minimum trois arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitière y seront plantés sur les parcelles « A », de telle manière qu'au moins 1/5 de la surface de la parcelle soit arborée. La plantation commencera obligatoirement à partir du fond de parcelle.

Les lots situés à la périphérie du lotissement planteront obligatoirement un rideau d'arbres, d'essence indigène, à hautes et moyenne tiges, en fond de parcelle et à la distance légale de 2m., de plus,

IX. ZONE DE REcul

1. Sont seules autorisées dans cette zone, les plantations ainsi que les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.
2. Les matériaux carrossables seront profilés sur 6 m 00 ou 4 m 00 à partir de l'alignement et suivant une pente maximale de 5 %.
- 3 La zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations ornementales ne dépassant pas une hauteur de 1 m 00 par rapport au sol.

X. CLOTURES

A. Sur alignement

Aucune clôture n'est autorisée sur l'alignement, de même que depuis ce dernier jusqu'au front de bâtisse avant.

Le front de bâtisse avant sera entièrement fermé par une haie vive d'une hauteur de 1m 50 et suivant les prolongements des façades avant comme figuré par un trait au plan de zonage. Derrière cette haie, une clôture en treillis plastifié de ton vert, d'une hauteur maximale de 1m 50 pourra être érigée.

B. Au delà de cette distance, y compris la limite arrière de parcelle.

1. Une haie d'une hauteur maximale de 2 m 00.
2. Un mur de briques de four de teinte en rapport avec celle du bâtiment principal ou de plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0 m 50 pouvant être doublé par une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m ou d'un treillis métallique de même hauteur maximale.
3. Ces haies et clôtures seront construites ou implantées sur l'axe mitoyen Le deuxième constructeur remboursera obligatoirement au premier, la moitié du coût de la construction.

XI. DIVERS

1. Le relief du sol ne pourra être modifié.
2. Toute demande d'autorisation de bâtir sera accompagnée du plan de bornage et indiquera exactement le numéro du lot intéressé par la demande, la référence du lotissement et l'implantation cotée du bâtiment. Le plan de Bornage sera dressé exclusivement par les soins de Michel GALOPPIN, Géomètre -Expert immobilier à CHARLEROI
3. Tout dépôt est interdit, de même que tout affichage ou panneaux publicitaires, hormis ceux relatifs à la vente des terrains du lotissement.
4. Toute installation d'abri fixe ou mobile pouvant servir au logement ou autre destination est interdite
6. Chaque lot bâti disposera d'une citerne d'eau pluviale d'une capacité minimale de 3.000 litres. De même il y aura lieu de poser une fosse septique munie d'un dégraisseur de capacité suffisante pour le nombre d'occupants.
7. Par dérogation aux postes III et IX ci-dessus, les citernes et fosse septique pourront se trouver dans les zones de recul et latérales, sauf impositions d'autres autorités administratives.
8. En application de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29 février 1984, fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés 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 joint, 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 et l'autre établies de la façon déterminée par le Ministre.
9. En application de l'article 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 le lotissement ne soient entièrement aménagées et équipées ou que le lotisseur n'ait déposé dans une caisse de consignation la somme nécessaire à une exécution.

Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du lotissement seront à charge du lotisseur.

Si la société de distribution d'eau l'exige, la traverse unique de la voirie et la conduite de répartition de même que le prolongement éventuel de la conduite existante seront à effectuer par le lotisseur.
10. Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, les plans présentés devront comporter les coupes en travers et en long nécessaires permettant de déterminer l'implantation et le niveau du rez-de-chaussée de la construction, l'importance des remblais ou déblais, avec en plus, l'indication du niveau naturel du terrain.
11. Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de la parcelle seront également indiqués. Les matériaux utilisés doivent être décrits.

Pour la propriétaire

