



Tél. : 04 – 388.22.93  
Fax. : 04 – 388.22.93  
Av A. Laboulle, 106 à B-4130 Tilff

Commune de Sprimont

Demande de permis d'urbanisation

-

Rue de Banneux à Banneux

**Cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques.**

## **Introduction :**

### **Réglementations diverses.**

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières technique, d'hygiène, de confort etc., nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur. (Code civil, règlement communal, ...)

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les présentes prescriptions, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Environnement, (CWATUPE).

## **1) Destination :**

Cfr plan « options architecturales d'ensemble »

## **3. Aspects architecturaux**

### **3.1 CONSTRUCTION DE BATIMENTS**

#### **3.1.1. IMPLANTATION**

Diverses mitoyennetés sont imposées. Dès lors, celui qui introduira son permis d'urbanisme après son voisin devra tenir compte du premier permis introduit.

Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie principale.

Les prescriptions du Code Civil en matière de vue sur la propriété de son voisin et de mitoyenneté sont d'application.

L'emprise bâtie comprenant les volumes habitables et non habitables, les volumes non fermés (car-port, remise, ...) et les équipements techniques (silos, citernes) représentent au max 30 % de la superficie constructible de la parcelle.

#### **3.1.2. RELIEF - NIVEAU**

L'implantation des volumes est réalisée en s'adaptant au mieux au relief du terrain naturel.

Les talus sont obligatoirement plantés d'arbustes pour assurer leur stabilité et leur intégration paysagère.

Le niveau des garages ne pourra être en contrebas de la voirie.

### 3.1.3. VOLUMETRIE

Les ensembles construits devront être cohérents et harmonieux, constitués de volumes simples, proportionnés, et percés de baies formant des façades équilibrées.  
Les constructions mitoyennes devront former un ensemble cohérent et harmonieux également.

#### A) Volume principal:

#### **GABARIT**

Le volume est simple.

Il est couvert au choix par une toiture à deux versants de même inclinaison, ils ont une pente continue comprise entre 35 et 45°.

La volumétrie est conforme aux indications reprises dans les options architecturales d'ensemble et au RCU

#### **TOITURE**

Les maisons mitoyennes devront avoir la même pente de toiture.

Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de toiture.

Les débordements de la toiture sur les pignons sont limités à 10 cm.

Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont limités à 20 cm (gouttière ou corniche non comprise).

Les bas des versants sont munis d'une gouttière pendante ou d'une gouttière rampante dite " chéneau ardennais " ou d'un bac à corniche traditionnel.

#### **FENETRES ET CHEMINEES EN TOITURE**

Les baies seront étudiées de façon harmonieuse, tant en parement qu'en toiture.

#### B) Volumes secondaires

Toutes les prescriptions relatives aux volumes principaux sont d'application à l'exception des toitures qui seront **obligatoirement traitées en toitures plates**.

### 3.1.4 FACADES

Toutes les façades d'un même volume ou d'un ensemble de volumes situés sur un même fonds sont traitées dans un caractère architectural identique.

Chaque façade est composée en vue de former un ensemble volumétrique cohérent en conservant le caractère simple du volume.

Les baies sont ordonnées en répétitions rythmées et à dominante verticale

### 3.1.5 MATERIAUX

Dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, les autorités communales se réservent le droit d'exiger le dépôt, dans les locaux de l'administration communale, d'échantillons des matériaux de façade et de toiture projetés.

#### A) MATERIAUX DE FACADE

A l'exception des encadrements et des linteaux des baies, au maximum deux matériaux de parement sont admis, sauf si l'utilisation de matériaux complémentaires se justifie.

Les matériaux de parement des façades sont choisis parmi les matériaux suivants:

- les briques non nuancées
- le bois

Les tonalités acceptées pour les briques seront rouge-brun foncé ou beige-brun

Les parements en bois seront de tonalité naturelle ou claire.

Les parements seront non nuancés, avec une texture non brillante.

#### B) MATERIAUX DE TOITURE

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures est obligatoirement de ton gris foncé, brun noir ou noir. Il présente une texture mate. Il est teinté dans la masse.

Le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les matériaux suivants:

- les ardoises naturelles ou artificielles
- les tuiles
- les membranes et/ou revêtement étanche pour les toitures plates

La tonalité acceptée pour les toitures est le noir.

#### D) MENUISERIES

La tonalité des menuiseries sera le gris.

## **4. Composition des lots**

### **4.1) Une zone de construction**

Cfr plan « options architecturales d'ensemble »

## **4.2) Une zone de recul**

Les zones de recul sont reprises au plan « options architecturales d'ensemble »

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essence régionale pour la partie qui ne comprend pas les chemins et ouvrages nécessaires aux accès. Ces derniers seront réduits au strict minimum.

Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavé à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable ou encore en dalles gazon ces matériaux ayant une meilleure capacité d'absorption des eaux pluviales que les revêtements béton et/ou hydrocarboné.

## **4.3) Une zone de cours et jardins - Annexes**

Cette zone est principalement réservée aux plantations et à l'engazonnement. La partie de la zone de cours de jardin qui est en zone agricole respectera les prescriptions légales applicables à ce type de zone.

A 3m minimum des limites parcellaires, sont admis pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol :

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau et pièces d'eau ornementales. La superficie totale de ces constructions sera inférieure à 25 m<sup>2</sup>

- le placement de mobilier de jardin tels que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2.50 m.

- A 2 mètres minimum des limites parcellaires, une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, de remise ou de petit élevage d'une superficie au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur 2.50m à la corniche et de 3.50m au faite et réalisée, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de ton naturel ou clair avec appareillage régulier; la toiture sera à deux versants. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent

Les abris de jardins pourront également être implantés en limite de propriété moyennant l'accord du voisin, mais nécessiteront dans ce cas un permis d'urbanisme.

- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximale est égale à 70 m<sup>2</sup>.

## **5. Garage et aire de parcage**

Deux emplacements de parking minimum seront aménagés par parcelle. Ces derniers peuvent être extérieurs, semi-couverts (car port) ou fermés (garage) ou une combinaison de ces options.

## **6. Haies et clôtures**

Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

Les haies sont obligatoires à front de voirie en zone d'habitat à caractère rural, elle sera préférentiellement constituée par une haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales compatible avec l'environnement.

Les parcelles seront délimitées à la limite mitoyenne par une clôture à large maille de 2m de haut maximum, ou une haie (dans laquelle on pourrait incorporer une clôture pré-citée). En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1.00m et n'excédera pas 2.00m.

Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité.

A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture, (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale.

Par parcelle, il est souhaitable de planter par 1000 m<sup>2</sup> au moins 5 arbres dont 2 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros-œuvre de la construction.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes. Un rapport de deux résineux sur dix arbres constitue un maximum.

En application du Règlement Provincial sur la voirie vicinale :

-Les arbres à haute-tige seront plantés au moins à 2.00m en recul par rapport à l'alignement (fixé au plan de lotissement) et au moins à 6.00 m l'un de l'autre.

-les haies à front de voirie seront plantées à 50cm en recul par rapport à l'alignement et ne dépasseront pas 1.40 m de hauteur.

Le chêne présent sur le lot 10 sera obligatoirement maintenu.

Tous les moyens nécessaires seront mis en œuvre afin de préserver de manière intégrale l'écran végétal structurant situé le long de la propriété 56B. Cet écran sera renforcé afin de préserver l'intimité et la tranquillité des occupants de la parcelle cadastrée 56 B.

## **7. Système d'épuration et d'évacuation des eaux.**

Le système d'assainissement sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le projet est situé en zone d'assainissement autonome au PASH et les eaux seront traitées dans une station d'épuration de 99 EH construite sur le lot 14 par le lotisseur et cédée à la commune. Le réseau sera séparatif.

Les eaux pluviales de chaque parcelle seront évacuées dans le réseau spécifique après passage dans une citerne à eau de pluie de 10 000 l minimum et une capacité tampon de 5000 l (ajutage de 40mm).

## **8. Cabine Haute tension**

La cabine standardisée de transformation électrique sera conforme aux prescriptions de Resa.

## **9. Charges imposées aux lotisseurs**

La vente des lots est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposées au lotisseur en matière d'aménagement et d'équipement de voirie.

## **10. Dispositions diverses**

### **10.1) Entretien des parcelles du lotissement**

Durant la période séparant l'acquisition des parcelles et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de manière à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

160329\_prescription urbanistiques\_v3.doc

page 6/7

Demande de permis d'urbanisation – Rue de Banneux à Banneux  
Cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques,

Auteur du projet : ATEXX sprl – Bureau de Géomètres et Géomaticiens – Av. A. Laboulle, 106 à B-4130 Tilff

## 10.2) Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite.

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré ; leur forme et couleur conserveront le caractère calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.

Une enseigne mentionnant le nom et la profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.



Fait à Tilff, le 29 mars 2016.

Pour ATEXX SPRL

François MAGIS

Géomètre Expert

Inscrit au tableau des géomètres sous le n° geo 040815