

« AU FAWÉUX »

Mesures de mise en œuvre

Commune d'Olne

Rue :	rue Fawéux (16-24) à Olne
Section cadastrale :	OLNE section A n° 719, 720c & 721a
Demandeurs :	Messieurs EL SHARAYRI A. & FIORENTIN T., Propriétaires
Auteur de projet :	Monsieur MARCHAL François, Architecte

Introduction :

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort nécessaire, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur (Code civil, règlement communal), etc. ... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les présentes prescriptions, il faudra faire usage des règles prévues au **Code du Développement Territorial (CoDT)**, au **Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (R.G.B.S.R.)**, aux **règlements régionaux et communaux** (Schéma de développement communal, Guide régional d'urbanisme, Guide communal d'urbanisme, ...),

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

1. Destination :

Les zones de construction de l'ensemble des lots (1 à 4) sont destinées à la construction de logements. Ces zones se trouvent en zone d'habitat à caractère rural.

Sont seules autorisées : **les constructions à usage d'habitations privées, unifamiliale ou bifamiliales.**

De plus, par extension, le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits ; les dépôts de ferrailles, mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits ; de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes est strictement interdite.

2. Composition des lots :

2.1 Zone de construction

La zone de construction est une **zone réservée à la construction** du volume principal et volume secondaire. Le côté en relation avec la voirie de la zone de construction est marqué d'un front de bâtisse obligatoire.

Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de recul et en zone de cour et jardin.

2.2 Zone de recul

Les zones de recul sont comprises entre la zone de construction et ...

- l'accès carrossable privatif pour le Lot 1 ;
- la haie longeant la voirie pour le Lot 2 ;
- le trottoir à former pour les Lots 3 & 4.

Selon l'implantation du volume principal, la zone de recul peut être étendue jusqu'à ce dernier afin d'en permettre accès.

Les zones de recul sont destinées à être **engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes** d'essences régionales pour la partie ne comprenant pas **les chemins et les ouvrages nécessaires aux accès ou au stationnement**. Ces derniers seront réduits au strict minimum.

Ces chemins seront réalisés soit en pavés de pierres naturelles, soit en pavés à base d'aggloméré de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en 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 en béton et/ou hydrocarbonés. Seul 50% de la zone de recul pourra être affecté aux accès tant pour les piétons que pour les véhicules.

2.3 Zone de cour et jardin

Cette zone de cour et jardin est principalement réservée à l'aménagement de **jardins et espaces libres**. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation. Le solde est prévu à l'engazonnement.

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

- L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone, par la construction de terrasses, pièce d'eau, La superficie totale sera inférieure à 50 m².
- Le placement de mobilier de jardin tels que bancs, tables, feux ouverts d'une hauteur maximale de 2,5 m.
- Une piscine à l'air libre ne dépassant pas plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximale est égale à 50 m².

A 2 m des limites parcellaires :

- Une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, de remise ou petit élevage d'une superficie au sol maximum de 25 m² (**). Cette construction sera couverte soit d'une toiture à versants soit d'une toiture plate. Les parements seront de mêmes matériaux que la construction principale ou en bois (de ton naturel ou clair) avec appareillage régulier ; les serres pourront être réalisées en vitrage transparent.

(**) Toute construction fixe doit respecter les surfaces perméables minimales décrites dans l'étude hydrologique de la parcelle.

Un seul abri de jardin par parcelle pourra également être implanté plus proche de la limite de propriété moyennant l'accord du voisin. La nécessité d'obtention d'un permis d'urbanisme sera vérifiée par les autorités communales.

3. Aspects architecturaux

Construction de bâtiments

Les constructions respecteront les dispositions renseignées aux plans d'urbanisation (alignement et implantation des zones de constructions, modèles et gabarits, etc.) et les conditions suivantes :

3.1 Relief – niveau

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti. **Les constructions devront épouser le terrain naturel.**

Les remblais et déblais sont interdits ; seuls les aménagements favorisant l'accessibilité depuis la rue seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié par rapport la voirie. Dès lors, les projets seront conçus de façon à **s'intégrer au relief**. L'intégration des demi-niveaux est un plus pour favoriser cette intégration en prévoyant un contact des locaux de vie avec la zone de jardin.

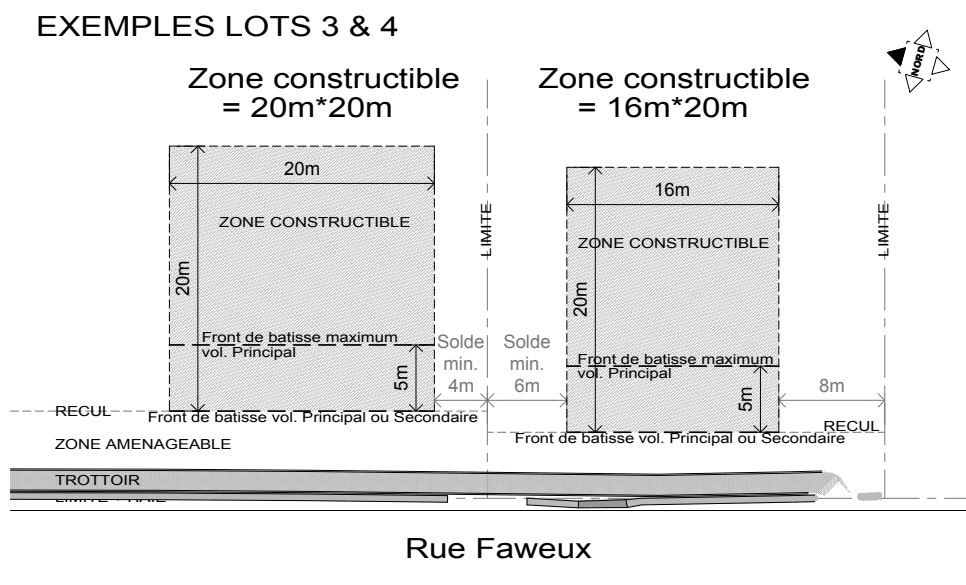
Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme devront renseigner les tracés du terrain naturel et le terrain remanié (élévation coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

3.2 Implantation

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

Pour tous les lots, le placement du bâti (volume principal et/ou volume secondaire) doit se conformer au schéma suivant (pour exemple des lots 3 & 4) en respectant :

- Un **front de bâtisse** (volume principal OU secondaire) **sur la limite à rue** de la zone constructible ;
- Dans le cas où le **volume secondaire s'établit sur la limite à rue** de la zone constructible, le **front de bâtisse du volume principal s'établira à maximum 5,00m de la limite à rue de la zone constructible**.



3.3 Modèles

Les prescriptions urbanistiques ne laissent le choix qu'à un des modèles suivants :

a. Modèle « A » dit « classique »

Le modèle « A » prévoit un volume principal dont le faitage est orienté **parallèlement** à la voirie.

b. Modèle « B » ou « pignon sur rue »

Le modèle « B » prévoit un volume principal dont le faitage est orienté **perpendiculairement** à la voirie.

3.4 Parti architectural

Les constructions s'inspireront avantagement des modalités du **règlement général sur les bâtisses en site rural**, de ses règles générales et de celles particulières à la région, en respectant les indications des plans de lotissement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant à la destination de l'immeuble.

3.4.1 Volumétrie

Les ensembles construits devront être **cohérents et harmonieux**, constitués de volumes simples proportionnés, et percés de baies formant des façades équilibrées.

a. Volume principal

Le volume est simple et épuré. Son rapport façade/pignon doit être > ou = à 1,5 (on entend par pignon la face comportant la pointe de toit) et ne peut excéder 13*20 mètres.

Les constructions sont en rez-de-chaussée avec étage mansardé dont la hauteur au niveau sous comiche sera de **4 mètres**, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation (seuil de la porte d'entrée). Les niveaux inférieurs sont encouragés pour s'accorder au relief existant.

Il est recouvert d'une toiture à versants similaires dont la pente minimale sera de **35°**.

Les baies seront à dominantes verticales et étudiées de façon harmonieuse pour l'ensemble des parements.

b. Volume secondaire

Le volume est simple et épuré et ne peut excéder 6*9 mètres.

Les constructions sont en rez-de-chaussée dont la hauteur au niveau de l'acrotère est de **3 mètres**, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation (seuil de la porte d'entrée).

Le volume secondaire est accolé au volume principal pour autant que l'ensemble soit implanté dans la zone capable prévue au plan.

3.4.2 Façades

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 des volumes. Les baies sont ordonnées en répétitions rythmées.

3.4.3 Matériaux

Dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, les autorités communales se réservent le droit d'exiger des échantillons des matériaux de façade et de toiture envisagés.

a. Matériaux de façade

A l'exception des soubassements, des encadrements et des linteaux de baies en pierre, un seul matériau de parement est admis par volume.

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

- la pierre naturelle de ton gris clair à gris foncé ;
- la brique non nuancée de ton gris clair à gris foncé ;
- le bois grisé naturellement, secondairement ;
- ... tout autre matériau s'intégrant particulièrement bien au contexte bâti.

Les tonalités acceptées pour les briques seront celles qui s'intègrent bien au contexte bâti immédiat et dont les teintes mettent en évidence la lecture des volumes principaux et secondaires.

b. Matériaux de toiture

Les matériaux de toiture seront choisis parmi les matériaux suivants :

- ardoises (versant) ;
- tuiles plates noires (versant) ;
- toiture végétale à privilégier (plat) ;
- revêtement hydrocarboné (plat) ;
- epdm (plat) ;
- gravier gris (plat) ;
- ... Ou tout autre revêtement sobre.

c. Menuiserie

Les tons utilisés seront toujours sobres, de gris à noir. Le bois est autorisé.

d. Abords

Les abords suivront le même principe en proposant des matériaux **en adéquation** avec les matériaux retenus. Ainsi, les terrasses, allées, garde-corps, portail, etc. présenteront les mêmes caractéristiques, à savoir : pierre naturelle de tonalité grise, gravier de ton gris, acier de ton gris à noir, etc.

3.5 Accès et garages

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter au mieux le relief du terrain naturel et l'architecture des volumes.

Pour tous les garages, une pente d'ajustement est autorisée à partir de la limite entre la propriété privée et publique. Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la zone de recul et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain naturel. Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont interdites.

Pour les lots 1 & 2 comme 3 & 4, un seul accès carrossable sera partagé conformément aux plans d'urbanisation. Les revêtements seront perméables et compatibles pour former un ensemble.

Un garage susceptible d'abriter, au minimum, une voiture sera prévu pour chaque habitation qu'il soit intégré au volume principal ou secondaire.

Si d'autres emplacements sont nécessaires, ils doivent être entrepris sans dénaturer les abords.

3.6 Végétation, haie et clôtures

La végétation et la haie existantes doivent être préservées hormis pour les accès évoqués au point précédent. Conformément au CoDT, le fait d'abattre des arbres existants dans un bien ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisation est soumis à permis d'urbanisme préalable. Dans tous les cas, ce permis ne pourra être obtenu que moyennant le remplacement par une plantation nouvelle de même essence.

Les nouvelles végétations seront obligatoirement composées d'une ou de plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes. Un rapport de deux résineux sur 10 arbres plantés constitue un maximum.

La limite séparative entre les deux lots sera plantée par une haie d'essence régionale compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin,

érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert) et seront taillées et entretenues régulièrement. Elle pourra être renforcée au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé.

Les haies et/ou les clôtures seront érigées dans un délai de 2 ans à partir du début de la construction de l'habitation. Les haies en conifères sont interdites.

Les haies et les clôtures seront de préférence plantées à la mitoyenneté. En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1,00 mètre ni supérieure à 1,80 mètres sauf usage et règlements locaux. L'ensemble des haies sera constitué au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. Les haies et les clôtures seront entretenues à frais communs entre les propriétaires voisins. Tout autre type de clôtures séparant deux biens distincts n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale. En dehors des clôtures à large mailles, aucune autre ne sera autorisée (pas de mur).

Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

3.7 Système d'épuration et d'évacuation des eaux

Le projet est situé en zone **d'assainissement individuel** au PASH. Le système d'assainissement en micro-station d'épuration sera conçu en collaboration avec l'administration communale.

La récupération des eaux de pluie est **imposée** dans le projet.

L'évacuation des eaux purifiées et pluviales excédentaires se fera sur la parcelle via un drain de dispersion.

3.8 Demandes de permis d'urbanisme

En considération des points précédents, 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 l'acquéreur 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 de bâtir devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.

4. Charges imposées au lotisseur

La vente des lots est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège communal concernant les travaux et charges imposés au lotisseur en matière d'aménagement et d'équipement. A savoir : la réalisation d'un trottoir perméable sur 1,50 m de largeur et la réalisation d'un accès carrossable aux lots 1 & 2 depuis le chemin communal jouxtant le terrain.

Tous les raccordements ainsi que les équipements en eau, en télédistribution, en électricité, ... sont par contre à charge des acquéreurs.

5. Autres dispositions

5.1 Entretien des parcelles du lotissement

Durant la période séparant l'acquisition des lots et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an de façon à assurer aux propriétaires voisins une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir sa parcelle comme stipulé dans le code de police.

5.2 Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le permis d'urbanisation est interdite.

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ou à la location 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.
