

VILLE D'ANDENNE Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
Reçu le
Numéro

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

RUE GOUVERNEUR ALEXANDRE GALOPIN
B-5300 MAIZERET

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

VILLE D'ANDENNE
LE COLLEGE COMMUNAL,
Vu pour être annexé à notre arrêté de ce jour.

Anderne, le 20 SEP. 2019

Le Directeur général,

Le Président,



Par délégation,
Jean-Louis LAQUIGNY
Chef de service

DEMANDEUR

DHR Clos du Château SA

Philippe HELLEPUTTE & Davis HILLEWAERE, administrateurs

Rue de la Régence, 58
B-1000 Bruxelles

AUTEUR DE PROJET

AGENAM SPRL

Benoît COMPERE, *Géomètre Expert*

Rue des Roses Trémières n° 37
B-5020 Vedrin

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- 1.1. Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que ce soit. Il en est de même du placement ou du parage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement.
- 1.2. Afin de supprimer le risque de contamination de l'air des logements par le radon, les radiers et chapes en contact direct avec le sol sont rendus étanches et une bonne ventilation des vides ventilés éventuels est assurée.
- 1.3. Pour la résistance aux séismes, les constructions se référeront au « Guide Technique Parasismique Belge pour les Maisons Individuelles »,
- 1.4. Pour déterminer le type de fondations à mettre en œuvre, les constructeurs se baseront sur les forages réalisés lors de la reconnaissance géotechnique.
- 1.5. Une notification des travaux au CICC sera réalisée avant le début de ceux-ci.
- 1.6. Trois emplacements de stationnement sont prévus pour chaque habitation et un emplacement complémentaire est requis par 50m² de surface de l'habitation consacrés à un usage professionnel.
- 1.7. L'aspect des constructions et notamment le volume, les formes, les couleurs et les matériaux de chacune des façades et des toitures ainsi que les rapports entre ceux-ci, doit être conçu de telle façon que la construction s'intègre parfaitement dans le cadre environnant et réponde aux règles générales d'esthétique.
- 1.8. L'ensemble des baies d'une façade totalise une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, hormis les toitures. L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.
- 1.9. Aucune façade du volume principal ne peut être aveugle.
- 1.10. Les accès carrossables de chaque habitation sont aménagés comme suit :
 - Hydrocarboné sous forme d'un trapèze :
 - Côté voirie = 4,00m
 - Côté propriété privée = 6,00m
 - Les trois côtés de ce trapèze sont contrebutés au moyen d'une bordure type IC1.



2. GESTION DES EAUX

2.1. Eaux pluviales :

Chaque habitation est pourvue d'une citerne à eau de pluie de 10.000 avec un dispositif de rétention.

Le raccordement de la citerne à l'habitation est obligatoire et nécessite un double réseau (récupération des eaux de pluie et de ville).

Le dispositif de rétention sera dimensionné en fonction de la surface au sol de l'habitation et du débit de fuite autorisé de ½ l/sec.

Le débit de fuite ainsi que le trop-plein sont raccordés :

- au fossé situé au Nord de la zone urbanisable pour les parcelles de terrain riveraines de la zone agricole.
- au réseau d'eau pluviale en voirie pour les autres parcelles.

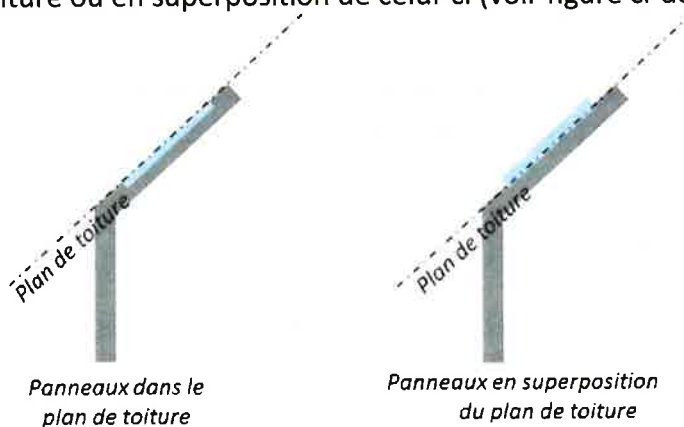
2.2. Eaux usées : chaque habitation est raccordée au réseau d'eau usée situé en voirie aux conditions qui seront fixées par la commune lors de la demande de raccordement.

Chaque habitation sera équipée d'un système d'épuration agréé par la Région wallonne, constitué d'une décantation primaire et d'une épuration dont la partie épuration pourra être by-passée (décantation primaire maintenue) après la réalisation de la station d'épuration de Maizeret.

3. ENERGIE

3.1. Les habitations doivent répondre aux réglementations de performances énergétiques des bâtiments (PEB) les plus récentes au moment de la demande de permis d'urbanisme.

3.2. Les panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire sont autorisés uniquement dans le plan de la toiture ou en superposition de celui-ci (voir figure ci-dessous).



- 3.3. Lors du dépôt de permis d'urbanisme, l'architecte accompagne son permis d'une notice environnementale expliquant comment il a intégré des lignes directrices de l'architecture climatique et une conception basse énergie du bâtiment.
- 3.4. Isolation acoustique : les constructions répondront aux normes en vigueur en matière d'isolation acoustique.
- 3.5. Les installations techniques (HVAC, ventilation, chauffage électrique) sont soumises à la réglementation wallonne.
4. **ZONE DE CONSTRUCTION**
 - 4.1. Deux matériaux différents au maximum (un dominant et un complémentaire) sont mis en œuvre pour les parements de murs extérieurs et choisis en fonction de leur complémentarité pour exprimer le parti architectural adopté.
 - 4.2. Le matériau dominant de chaque habitation est la brique.
La maçonnerie est en briques rugueuses, dans la gamme des gris ou brun, sans nuances d'élément à élément et au sein d'un même élément et rejointoyées selon les mêmes principes.
 - 4.3. Le matériau complémentaire peut être compris dans la gamme suivante :
 - 4.3.1. moellons de pierre calcaire avec rejointoiement en creux, à plat ou en appareil brut,
 - 4.3.2. crépi de ton neutre, à choisir dans la gamme des gris et beige.
 - 4.3.3. parement en bois, labellisé PFPC ou FSC ou d'origine européenne, pour autant qu'il soit intégré à la composition globale du volume et traité ton naturel ou non traité.
 - 4.4. Des détails architectoniques tels que cadres, soubassements, linteaux, allèges, frises de corniches, ... peuvent être réalisés dans d'autres matériaux pour autant que la taille, la mise en œuvre, la coloration et la brillance de ces matériaux respectent ces mêmes principes et qu'ils constituent des parements secondaires.
 - 4.5. Les menuiseries extérieures seront en bois naturel ou teinté, en matériau synthétique ou en aluminium. Les teintes seront en harmonie avec le ton dominant en façade. Seul, le vitrage clair est autorisé.
 - 4.6. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau est soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.
 - 4.7. Les toitures à verrières intégrées sont autorisées.
 - 4.8. Les capteurs solaires doivent être de même teinte que son revêtement et s'inscrire dans un aménagement architectural cohérent.



- 4.9. La couverture de la toiture est en ardoise naturelle ou artificielle ou en tuiles mates.
- 4.10. La largeur de chaque baie d'étages sous comble est inférieure ou égale à sa hauteur (fenêtre de toitures ou verrières). Ces baies sont situées dans la moitié inférieure du versant.
- 4.11. Les rives de toitures sont réalisées soit dans le même matériau que celui utilisé pour le toit, soit dans le même matériau que celui des menuiseries, soit dans un autre matériau de teinte brun foncé à noir ou de même teinte que celui de la façade correspondante.
- 4.12. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales sont de teinte gris zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles ou peuvent être intégrés dans le versant de toiture.

5. ZONE D'AVANT-COUR

- 5.1. Les chemins d'accès et le stationnement seront réalisés en matériaux semi perméables tels que : pavés de pierre naturelle, pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à celle de la pierre naturelle, revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable,
- 5.2. Les arbres éventuels ne pourront présenter une hauteur totale supérieure à 10 m et se situer à moins de 3 m des limites parcellaires.
- 5.3. En limites de la zone, les clôtures seront constituées de haies vives d'espèces feuillues indigènes de 1,00m de hauteur maximum ou d'un muret en matériau dur, identique à la façade, de 0,50m maximum de hauteur.
- 5.4. Les accotements végétaux situés au droit des parcelles seront entretenus par leurs occupants.

6. ZONE DE COUR ET JARDIN

- 6.1. Les clôtures sont en haies vives d'essence régionale de 2 m maximum de hauteur et peuvent être maintenues par un treillis tendu sur piquets de bois, de fer ou de béton. Une liste d'essences autorisées est jointe en annexe.
- 6.2. Les plantations arbustives, à basse et haute tige de 3^{ème} catégorie, sont admises dans le respect des dispositions du code rural (article 35). Une liste de plantations indigènes autorisées est jointe en annexe.
- 6.3. La construction d'un abri de jardin de 15 m² maximum est autorisée. Celui-ci utilise le bois comme matériau.



- 6.4. La réalisation d'une piscine à l'air libre, d'une surface maximale de 50 m², est autorisée pour autant que les bords ne dépassent pas de plus de 15 cm du relief naturel du sol et qu'elle soit située à minimum 2 mètres des limites parcellaires.
- 6.5. Aucune construction n'est admise à moins de 6 mètres de la limite avec la parcelle A9W2 (chapelle).
- 6.6. Une couverture végétale est maintenue en permanence autour de la cabine électrique pour réduire son impact sur la perception de l'espace-rue.



ANNEXE : LISTE DES PLANTATIONS

Haies : liste des essences autorisées en zone de cour et jardin.

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>

Plantations indigènes : liste des essences autorisées en zone de cour et jardin.

Aubépine à 1 style	<i>(Crataegus monogyna)</i>	Nerprun purgatif	<i>(Rhamnus catharticus)</i>
Aubépine à 2 styles	<i>(Crataegus laevigata)</i>	Noisetier	<i>(Corylus avellana)</i>
Aulne glutineux	<i>(Alnus glutinosa)</i>	Noyer commun	<i>(Juglans regia)</i>
Bouleau pubescent	<i>(Betula pubescens)</i>	Orme champêtre	<i>(Ulmus minor)</i>
Bouleau verruqueux	<i>(Betula pendula)</i>	Orme de montagne	<i>(Ulmus glabra)</i>
Bourdaïne	<i>(Frangula alnus)</i>	Peuplier blanc	<i>(Populus alba)</i>
Charme commun	<i>(Carpinus betulus)</i>	Peuplier grisard	<i>(Populus canescens)</i>
Châtaignier	<i>(Castanea sativa)</i>	Poirier commun	<i>(Pyrus communis)</i>
Chêne pédonculé	<i>(Quercus robur)</i>	Pommier	<i>(Malus sylvestris subsp mitis)</i>
Chêne rouvre	<i>(Quercus petraea)</i>	Prunellier	<i>(Prunus spinosa)</i>
Cognassier	<i>(Cydonia oblonga)</i>	Prunier crêpe	<i>(Prunus insititia)</i>
Cornouiller sanguin	<i>(Cornus sanguinea)</i>	Ronce	<i>(Rubus caesius)</i>
Eglantier	<i>(Rosa canina)</i>	Saule à trois étamines	<i>(Salix triandra)</i>
Erable champêtre	<i>(Acer campestre)</i>	Saule blanc	<i>(Salix alba)</i>
Erable plane	<i>(Acer platanoides)</i>	Saule cendré	<i>(Salix cinerea)</i>
Erable sycomore	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>	Saule des vanniers	<i>(Salix viminalis)</i>
Framboisier	<i>(Rubus idaeus)</i>	Saule fragile	<i>(Salix fragilis)</i>
Fusain d'Europe	<i>(Evonymus europaeus)</i>	Saule pourpre	<i>(Salix purpurea subsp lambertiana)</i>
Genêt à balais	<i>(Cytisus scoparius)</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
Griottier	<i>(Prunus cerasus)</i>	Sureau à grappes	<i>(Sambucus racemosa)</i>
Groseillier à maquereaux	<i>(Ribes uva-crispa)</i>	Sureau noir	<i>(Sambucus nigra)</i>
Groseillier noir	<i>(Ribes nigrum)</i>	Tilleul à grandes feuilles	<i>(Tilia platyphyllos)</i>
Groseillier rouge	<i>(Ribes rubrum)</i>	Tilleul à petites feuilles	<i>(Tilia cordata)</i>
Hêtre commun	<i>(Fagus sylvatica)</i>	Viorne obier	<i>(Viburnum opulus)</i>
Houx	<i>(Ilex aquifolium)</i>		
Merisier	<i>(Prunus avium)</i>		
Myrobolan	<i>(Prunus cerasifera)</i>		
Néflier	<i>(Mespilus germanica)</i>		

