

LES OBJECTIFS

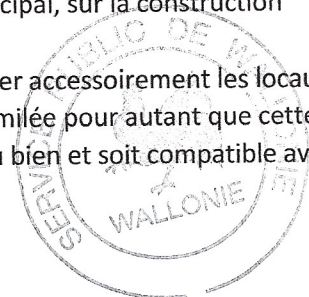
1. Permettre la construction de six habitations mitoyennes 2 par 2 en bordure de la rue du Tombois
2. Maintenir la végétation de la zone d'arbuste et de buisson
3. Maintenir en zone agricole le solde de la propriété
4. Respecter la topologie du terrain qui se situe en contrebas de la voirie.
5. Mettre en œuvre un réseau d'égouttage.

JUSTIFICATION

1. Les maisons seront mitoyennes par groupe de deux maisons pour s'harmoniser avec l'entrée du village et favoriser l'utilisation rationnelle du sol.
2. La zone verte est préservée parce qu'elle existe et qu'il est intéressant de la conserver pour des raisons écologiques et de préservation de la flore et de la faune.
3. La destination actuelle en zone agricole de la partie arrière en fond du terrain est maintenue du fait de la présence d'une zone de réserve économique.
4. Il est opportun d'éviter les modifications du relief du sol importantes
5. Les tests hydrologiques font apparaître un sol non perméable, les eaux pluviales seront donc conduites vers la chambre de visite existante et qui amène les eaux vers le ruisseau en fonds de propriété.

MESURE DE MISE EN ŒUVRE

1. En vue de permettre aux futurs bâtisseurs qui souhaiteraient la construction de maisons mitoyennes par groupe de deux maisons, la voirie a été modifiée selon le plan du géomètre DAVID PARMENTIER du 17/10/2018 et selon la décision de la ville de Walcourt en sa séance du 29/04/2019.
2. En vue de respecter la topologie du terrain existant et éviter toutes modifications importantes du relief du sol, les projets de constructions seront du type « demi-niveau ».
3. En vue de respecter la préservation des espaces verts, la zone reprise au plan et sur laquelle il existe de la végétation d'arbustes et de buissons sera préservée dans son état actuel et considérée comme espace vert « non constructible ».
4. Mesure de mise en œuvre en matière d'infrastructure et de gestion des eaux usées et de ruissellement :
 - a. Un réseau d'égouttage pour les eaux vannes sera implantés en fonds des parcelles urbanisables et dirigé vers la rue du Tombois.
 - b. Un réseau d'évacuation des eaux de pluies sera implanté en fonds des parcelles urbanisables et dirigé vers le ruisseau.
 - c. Chaque parcelle sera munie d'une citerne d'eau de pluie de 15.000 litres disposant d'un volume tampon répondant aux critères communiqués par le bureau d'ingénieur.
5. Mesure de mise en œuvre par rapport aux espaces verts : la zone boisée reprise au plan du géomètre PARMENTIER sous le numéro « lot 7 » sera préservée et considérée « non bâtissable ».
6. Mesure de mise en œuvre en matière d'affectation :
 - a. l'urbanisation des parcelles bâtissables porte, à titre principal, sur la construction d'habitations de type résidentiel permanent et familial.
 - b. les logements visés au paragraphe 6.a. peuvent comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée pour autant que cette activité ne mette pas en péril la destination principale du bien et soit compatible avec le voisinage.
7. Mesure de mise en œuvre relative à l'implantation :



- a. À l'exception des éventuels déblais/remblais liés à la mise à niveau des zones de recul, les modifications du relief du sol doivent être limitées et peu perceptibles.
 - b. Les niveaux doivent se raccorder harmonieusement entre propriétés contiguës.
8. Mesure de mise en œuvre en matière de densité et logement : le projet prévoit la construction de 6 habitations.

PRESCRIPTION COMPLEMENTAIRES AU PLAN D'OCCUPATION PROJETE

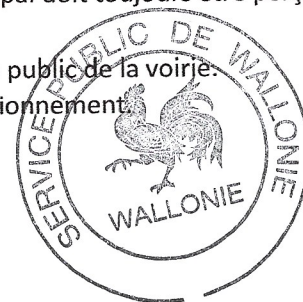
A. AFFECTATION

La dénomination des zones renvoie au PLAN D'OCCUPATION PROJETE :

- a. Pour l'ensemble des zones sont interdits :
 - i. tout dépôt de quelque nature qu'il soit (terre, mitrilles, déchets, véhicule usagé, ...)
 - ii. le placement ou parage de baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes, baraques à frites ou autres dispositifs similaires y compris les véhicules, camions ou engins de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux-
 - iii. Le boisement et la plantation de sapin de Noël.
- b. Zone de construction :
 - i. Les lots comprennent un volume principal auquel il peut être adjoint un ou plusieurs volumes secondaires.
- c. Zone de recul :
 - i. Elles présentent une cohérence de conception sur l'ensemble du front de voirie à urbaniser.
 - ii. Elles doivent constituer le prolongement « naturel » du domaine public par une transition douce entre la rue et les constructions. A cette fin, elles sont établies de plain-pied avec la voirie.
- d. Zone de voirie : zone destinée à être incorporée au domaine public.
- e. Zone de jardin : principalement réservée à l'aménagement de jardins d'agrément, éventuellement complétés de potagers ou vergers ainsi qu'aux activités de plein air.
- f. Zone verte : la zone actuellement plantée d'arbres et de buissons, telle que reprise au plan, sera préservée en « espace vert » non constructible.
- g. Zone actuellement à usage agricole : cette zone est non constructible et grevée d'une zone de réserve économique.

B. IMPLANTATION

- a. Les constructions s'implantent sur le font de bâtisse obligatoire.
- b. Les volumes principaux ou les volumes secondaires qui leur sont directement accolés s'implantent dans la zone de construction.
- c. Les constructions seront mitoyennes par groupe de deux maisons. La mitoyenneté peut se faire par un volume secondaire.
- d. Les constructions sont principalement composées de volumes simples et compacts qui peuvent être combinés/articulés.
- e. Les volumes sont clairement hiérarchisés et le volume principal doit toujours être perçu comme essentiel.
- f. Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- g. Chaque habitation disposera de deux emplacements de stationnement.



C. GABARIT

- a. Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente ; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants
- b. La pente des versants de toiture sera comprise entre 35 degrés et 45 degrés.
- c. Hauteur sous gouttière du volume principal de minimum 4,50 m et maximum 5,50 m.
- d. Les constructions seront du type « demi-niveau »
- e. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal
- f. La superficie minimum du volume principal sera de 60 m²
- g. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1.2 et 1.8
- h. L'ensemble des éventuels volumes secondaires aura une superficie inférieure à 50% de la superficie du volume principal.

