

LES PROPRIETAIRES ASSOCIES DU BOIS DE ROLY

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

A. PRESCRIPTIONS GENERALES

- Les prescriptions urbanistiques ici édictées et le règlement de copropriété sont opposables à tous les propriétaires du BOIS DE ROLY, qu'ils soient, ou non, membres réguliers de l'Association.
- Comme il est rappelé à la page 18 du règlement de copropriété, aucune installation ne peut, conformément à la loi, être érigée, modifiée, déplacée ou remplacée sans l'introduction d'un permis de bâtir **revêtu du VISA de l'association**. Par son visa cette dernière atteste que le propriétaire-demandeur est en règle de participation aux travaux communautaires.
Ce visa est accordé sans préjudice des autres sommes dues du chef de travaux particuliers ou de la cotisation annuelle.
Le dossier de permis doit être rentré auprès du service urbanisme qui se charge de faire apposer le visa précité.
- Une demande de permis de bâtir doit également être introduite par un propriétaire qui aurait l'intention de **modifier le relief du sol ou pour l'abattage d'arbres**.

B. LES CARAVANES

- Comme il ressort du règlement de copropriété en sa page 18, les caravanes non-résidentielles existantes seront entretenues et pourront être maintenues jusqu'à pourrissement.
- Leur vie ne pourra être artificiellement prolongée, par des abris, auvents ou autres protections. Les entrées et portes ne pourront être couvertes d'auvents.
- **De nouvelles caravanes non-résidentielles ne pourront plus être admises après l'octroi du permis de lotir.**
- Celles qui préexistaient ne pourront après pourrissement être remplacées que par une caravane résidentielle ou une construction en matériaux admis.
- **Une caravane n'est pas considérée comme un logement et ne peut donc pas servir de logement à titre de résidence principale.
Aucune domiciliation n'y sera autorisée.**

C. LES CONSTRUCTIONS

- **Chaque parcelle ne pourra recevoir qu'une seule résidence.**

Un abri de jardin OU un garage est autorisé en supplément.

Ces annexes seront construites en harmonie avec la résidence principale et dans des matériaux admis.

Les autres spécifications concernant les annexes seront fixées par l'Administration de l'Urbanisme lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir.

- Reculs: à voirie: minimum 6 mètres;
à mitoyenneté: minimum 3 mètres
- Hauteur: maximum 5,50 mètres (**Attention voir conditions modificatives !**)
- Surface: minimum 30 m², le maximum sera apprécié selon la surface du lot, et sa configuration.
- Matériaux: Les constructions et annexes autorisées seront en bois ou un autre matériau dur (exemple: pierres, briques de campagne de la région, ...) Les murs en préfabriqué, béton, ou autres blocs, les constructions en plastique ou autre revêtement synthétique devront être doublés d'un parement en bois ou en un autre matériau dur autorisé ou encore recouverts d'un enduit crépi ou lissé.
- Teintes: Les teintes vives ne seront pas autorisées en extérieur. ainsi en est-il, à titre d'exemple, du rose, rouge, violet, jaune, vert cru, mauve et orange. Sont par contre autorisés et recommandés, les tons: brun clair, moyen ou foncé, vert moyen ou foncé, gris, blanc.
- Décorations extérieures: Elles respecteront les matériaux et teintes prescrits pour la construction principale. N'est pas autorisé l'accumulation d'éléments de décoration en plastique, bétons, ou autres agrégats représentant des puits, animaux et personnages légendaires.
- Clôtures: Que ce soit en fond ou en latéral, les clôtures seront simples, faites de haies vives ou caduques. Elles pourront être doublées de maximum trois fils souples plastifiés; les fils barbelés ne sont pas autorisés.

En façade, les haies vives ou caduques peuvent être renforcées de treillis de teinte verte, de piquets et longerons en béton ou en bois, de chaînes décoratives ou de simples fils non barbelés.

Les clôtures non-végétales ne peuvent dépasser un mètre de hauteur.
- Toitures: Les toitures peuvent être faites en tuile, ardoise, éternits singles, du moment que ces matériaux sont plats et de teinte foncée.

D. CAS SPECIAUX

Les situations existantes feront l'objet d'un examen particulier en vue de trouver une solution souple, éventuellement limitée dans le temps qui s'inspire des prescriptions imposées à tous.

Ceci, afin de tenir compte des situations acquises comme il est dit à la page 24 du règlement de copropriété.

Pour le Conseil d'Administration
Bernard SCAVEE - Président

CONDITIONS MODIFICATIVES

1° **Aucune parcelle ne peut avoir d'accès individuel à la R.N. 5**

Par rapport à l'axe de la R.N.5, l'alignement se situe à 14 m et la zone de recul est de 30 m sur cet alignement.

En application de la circulaire du 5 février 1975 décrivant les règles relatives à la route express, la zone de recul est réduite à 10 mètres minimum de part et d'autre de la R.N.5 pour les parcelles 656/19, 656/7, 656/1, 698/1, 698/2, 874/1, 874/2, 909, 949, 951, 952, 959, 886, 917, 885, 286, 778/3, 964, 734/1,2 et 3; pour ces parcelles, les résidences de week-end devront s'implanter avec le maximum de recul par rapport à l'alignement de la R.N.5 au besoin elles devront s'implanter à 3 mètres de l'alignement des voiries intérieures.

Le demandeur est tenu de se conformer aux conditions générales et conditions particulières N°s 3, 4, 6, 9, 11 et 12 émise par l'Administration des Routes en son avis n° A.T.7/5/276 n° 143.460 du 21.10.1980.

2° **L'élagage des plantations existantes dans la zone de recul de 30 m est strictement interdite.**

De plus, ces plantations devront être renforcées de façon à dissimuler de manière efficace la vue du parc de la R.N.5.

L'abattage de tout arbre à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis conformément à l'article 44 de la loi du 29.03.1962 modifiée par celles des 22.04 et 22.12.1970. Pour les parcelles reprises au 3° § du 1° ci-dessus, tout abattage d'arbres ou élagage préalable à l'érection d'une résidence de week-end devra faire l'objet d'un permis conformément aux lois précitées.

3° Les conditions imposées par le Service Incendie de Philippeville dans son rapport du 19.11.1979 doivent être scrupuleusement respectées.

4° Les conditions de l'autorisation d'une prise d'eau souterraine délivrée le 25.01.1980 par l'Administration des Mines doivent être observées.

5° **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES:**

- **a) les terrasses non couvertes** attenantes à des caravanes pourront être admises à condition qu'elles ne soient fermées ni sur la face principale, ni sur les faces latérales et que leur largeur ne dépasse pas la moitié de la largeur de la résidence de week-end.
- **b) chaque lot ne peut recevoir qu'une seule résidence de week-end dont le coefficient d'occupation au sol (C.O.S.) est de 0,3 avec une superficie maximale de 150 m².**

Les résidences seront érigées à 3 m minimum de recul sur l'alignement des voiries intérieures.

Les constructions à étage sont interdites, la hauteur sous faîtage est limitée à 5 mètres lorsque le terrain est plat. Dans le cas de dénivellation importante, le propriétaire intéressé devra soumettre un avant-projet de la construction auprès de l'Administration de l'Urbanisme via l'Administration communale et ce préalablement à l'introduction de sa demande de permis de bâtir.

- c) **chaque lot peut également recevoir une construction annexe non résidentielle de 15 m² maximum de superficie au sol et de 2 m 50 maximum de hauteur sous faîtage.**
- d) **les matériaux** et les tonalités utilisés dans les constructions principales et annexes devront être le plus largement harmonisés.
- e) **les toitures** seront à versants et se rejoignant en faîtage, elles devront présenter un aspect noir mat et être réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, shingles ardoisés ayant le format et la teinte de l'ardoise naturelle, roofing. Les tôles ondulées sont interdites.
- f) **les conduits de cheminées** lorsqu'ils ne sont pas pratiqués dans un pignon en maçonnerie seront réalisés par des boisseaux en terre cuite entourés de maçonnerie ou d'autres matériaux de telle manière qu'il ne se trouve aucune matière ligneuse à moins de 20 cm des parois extérieures du conduit.
- g) **les clôtures** doivent présenter un aspect uniforme. Il incombe aux responsables de la gestion du domaine, de fixer, avant l'introduction des demandes de permis de bâtir individuelles, un ou plusieurs types de clôtures et de les soumettre à l'accord de la commune ainsi que de moi-même. (* voir remarques)
- h) une décharge spéciale pour W.C. chimique doit être aménagée de manière à ce que l'effluent ne soit en aucune manière conduit dans la fosse septique et le puits perdu. Chaque résidence doit, si elle n'est pas équipée d'un W.C. chimique, être dotée d'un W.C. à effet d'eau dont l'effluent sera évacué vers une fosse septique de type agréé et reliée à un puits perdu. **(attention ! voir remarques)**
- une convention devra être établie entre les responsables de la gestion du parc et la commune ou une société de ramassage indépendante en vue du ramassage régulier des ordures ménagères.
Un ou plusieurs lieux de stockage ainsi qu'un moyen de collecte de ces ordures devront être mis en place par les responsables précitées avant le dépôt de toute demande de permis de bâtir.
- j) Le cas de propriétaire indivis ne peut mettre en péril le principe de l'unité de la résidence de week-end par parcelle.

L'ensemble des prescriptions précitées sont annexées au permis de lotir délivré par le COLLEGE ECHEVINAL de la Ville de PHILIPPEVILLE en date du 16.09.1981.

REMARQUES :

- La création de puits perdus n'est plus autorisée.
Un système d'épuration individuelle est obligatoire et devra faire l'objet d'une déclaration (contacter le service Urbanisme la Ville de PHILIPPEVILLE - ☎071/66.00.67 ou 77)
- Les hauteurs des constructions seront prises au niveau le plus haut du terrain naturel.
- Dans un souci de sécurité, les arbres situés dans une zone de 12m autour des habitations devront être abattus (zone renseignée sur les plans du permis d'urbanisme).
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie enfouie est fortement conseillée pour les nouvelles constructions.
- (*) Dans certains cas, la pose de clôture est soumise à permis d'urbanisme.
- Les dossiers de permis d'urbanisme doivent être introduits auprès de l'administration communale, service urbanisme, qui se charge de faire apposer le visa de l'ASBL.

POUR TOUT RENSEIGNEMENT CONCERNANT LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE :

- Syndic : SPRL SOBER (Monsieur LORETTE)
Tel : 071/36.35.70 - Fax : 071/43.60.78

POUR TOUT RENSEIGNEMENT CONCERNANT LES PRESENTES PRESCRIPTIONS ET LES PERMIS D'URBANISMES :

- Service urbanisme-logement de la Ville de Philippeville, 12 Places d'Armes à 5600 Philippeville.

Ann HANCART : 071/66.00.77 ann.hancart@publilink.be

Cécile TARGEZ : 071/66.00.67 cecile.targez@publilink.be

Nathalie ANCIAUX : 071/66.04.07 nathalie.anciaux@publilink.be

Fax : 071/66.94.57.

Mis à jour le 13 février 2007