



CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Lotissement des Acquises - **NORD**

PROVINCE DE NAMUR
Ville de NAMUR
24^{ème} division, NANINNE,
Section B n° 477 c, 478 c, 478 d et 478 e

Avril 2010

Gérald de **CHANGY**
Géomètre-Expert Immobilier

 +  081/566.047
 0475/825.525

Email : g.dechangy@scarlet.be

 Zoning Industriel de Rhisnes, 1
5020 NAMUR



PROVINCE DE NAMUR
Ville de NAMUR
24^{ème} division, NANINNE,
Section B n° 477 c, 478 c, 478 d et 478 e

VILLE DE NAMUR
ADMINISTRATION COMMUNALE
2^E DIVISION



CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Lotissement des Acquises - NORD

Avril 2010 (D.D. et P.E.)

DESCRIPTION GENERALE DU BIEN A LOTIR :

1. SITUATION DU BIEN :

- NAMUR, 24^{ème} division, Section B, n° 477 c, 478 c, 478 d et 478 e.
- NANINNE, rue des Acquises.

2. PROPRIETAIRE :

Société du NEVIAUX S.A. - Rue Royale, 35 - 1000 BRUXELLES ;

3. AUTEUR DE PROJET ET MANDATAIRE :

Gérald de CHANGY, Géomètre - Expert Immobilier (agréé pour les lotissements de moins de 2 hectares) - Zoning Industriel de Rhisnes, 1 - 5020 NAMUR (Tél. + Fax : 081/566.047) - <g.dechangy@scarlet.be>

4. DESCRIPTION DU TERRAIN :

Prairies en pente régulière nord à nord-ouest

La limite nord du lotissement projeté est marquée par la crête d'un important talus prononcé vers le nord.

Pas de végétation remarquable à maintenir ni d'éléments bâtis à préserver ou à démolir.

5. DESCRIPTION DES VOIRIES D'ACCES :

Voirie communale récemment rénovée.

Revêtement hydrocarboné d'une largeur carrossable de 5.00 m., hors filet d'eau de 0.50 m. disposés du côté du lotissement.

Un trottoir d'une largeur uniforme de 1.50 m. en pavés de béton, deux emplacements de parking en domaine public et un arbre d'essence à définir par le

département du Cadre de Vie de la Ville de NAMUR seront réalisés par le lotisseur.

Equipements collectifs : voir copies des courriers des impétrants joints au présent dossier.

Vu pour être annexé
à notre arrêté impétrants joints au
de ce jour
30 JAN 2010
VILLE DE NAMUR
ADMINISTRATION
2^E DIVISION

Introduction

REGLEMENTATIONS DIVERSES

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leur ayant-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes en matière technique, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires en vigueur

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS D'URBANISME, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir.

Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée.

REMARQUE LIMINAIRE

Le promoteur, en accord et à l'invitation des autorités communales, présente ce projet de lotissement visant à s'inscrire dans une démarche volontariste de :

- **développement durable**
- **recherche de meilleures performances énergétiques**
- **respect de l'environnement.**

Les présentes prescriptions tendront dès lors à intégrer au mieux ces concepts.

Article 1 : DESTINATION :

Les lots 1 à 7 tels que figurant sur le plan de demande de permis de lotir sont destinés à la construction d'habitations unifamiliales ; chaque lot ne pouvant recevoir qu'une seule habitation.

- 1.1. Le commerce et l'artisanat même non polluant en matière de bruit, air respirable, parasites radio-électriques, vibrations, rejets des eaux usées, etc... sont interdits.
- 1.2. La petite industrie reste proscrite.
- 1.3. Les professions libérales sont autorisées, pour autant que la superficie professionnelle ne dépasse pas 40% de la superficie total du bâtiment et qu'elle ne nuise pas au caractère résidentiel de la zone.

Le lot 8 accueillera une cabine électrique IDEG-NATEL (voir plan).

Le Lot 9 conserve sa destination au plan de secteur : zone agricole. Aucune construction n'y sera érigée.

Le lotisseur souhaite que ce lot soit exclu du périmètre du lotissement (Art 89, §3,2é), à défaut d'être exclu il est non aedificandi.

Article 2 : ASPECT GENERAL :

Les constructions seront du type maison unifamiliale répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle sauf en cas de mitoyenneté.

Article 3 : IMPLANTATION :

Composition de chaque lot (pour les lots 1 à 7) :

Chaque lot comprend :

- une zone de recul
- une zone de construction
- une zone de jardin

a) zone de recul :

(Zone située entre le Domaine Public et les premières constructions).

Les zones de recul seront situées au niveau de la voirie et seront destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essences régionales.

Elles comprendront l'emplacement nécessaire au parage de 2 véhicules en dehors du Domaine Public (y compris le garage ou car port).

En présence de locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, une place de stationnement supplémentaire est obligatoire.

Les chemins et aires de parage seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'aggloméré de ciment de teinte similaires à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

b) zone de construction :

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone.

Le front de bâtisse obligatoire du volume principal et le faite du volume principal de la construction seront implantés selon les indications graphiques reprises au plan du lotissement.

Pour les lots 2 - 3 et 4 - 5, la mitoyenneté sera obligatoire par le volume principal.

L'implantation tendra à orienter autant que faire se peut une des deux façades principales vers le sud, de manière à y aménager de larges baies vitrées. Les pièces « à vivre » seront idéalement réparties sur cette façade sud tandis que les autres pièces (buanderie, w.c., garages, etc...) seront réparties vers le nord.

c) zone de cour et jardin :

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A 3.00 m. minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'ils n'impliquent aucune modification du relief du sol :

VU, pour être annexé
à notre Service d'Urbanisme en date
de ce jour 30.01.2010
VICE-PRÉSIDENT
ADJUDICATAIRE
2^e DIVISION

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasse, bacs à plantation et pièces d'eau et ornementales. La surface de ces constructions sera inférieure à 25 m².
- par parcelle, une seule petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, de remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10.00 m. de la zone de construction, d'une superficie maximum au sol de 15.00 m², d'une hauteur maximum de 2.50 m. à la corniche et de 3.50 m. au faîte et réalisée, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface max. 15 m²).
- les enclos et cages pour animaux domestiques seront situés à plus de trois mètres des limites parcellaires.
- Une piscine à l'air libre dont la surface maximum est égale à 75 m² margelle non comprise).

VU, pour être annexé
à notre Arrêté d'autorisation en date
de ce jour

31 DEC. 2010

Autre zones non aedificandi :

Zone de protection paysagère

Dans les zones de protection paysagère reprises au plan de lotissement, afin de préserver les vues vers les campagnes seules les haies d'une hauteur de 1.20 m maximum seront autorisées.

Aucune construction même en sous-sol ne pourra y être réalisée.

Article 4 : GABARIT :

La façade de construction à front de voirie doit avoir une largeur minimum de 7.00 m. La superficie au sol sera de 80.00 m² minimum et de 160 m² maximum. Aucune habitation ne pourra avoir plus d'un étage. Celui-ci sera engagé dans les murs gouttereaux.

Les constructions devront comporter un étage au dessus du rez-de-chaussée. L'étage sera marqué aux murs gouttereaux par au moins une fenêtre par façade.

La hauteur sous corniche aura une hauteur minimale de 4.20 m. sous gouttière avec maximum 5.50 m. à compter du niveau de la voirie.

Pour les maisons jumelées, une héberge de 1.00 m maximum en tout point est autorisée.

Article 5 : VOLUMES SECONDAIRES :

Les volumes secondaires éventuels seront implantés dans la zone de bâtisse et auront une surface maximum de 50% du volume principal.

Ils seront conçus pour former un ensemble architectural avec l'habitation.

Ils jouxteront le volume principal ou s'y articuleront éventuellement par un volume léger.

L'articulation entre le volume secondaire et le volume principal pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de légèreté ou de transition. Ainsi peuvent être admis ; une verrière, une toiture plate forme de superficie réduite (max. 12 m²).

Le niveau des corniches des volumes secondaires sera inférieur à celui du volume principal.

Ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux du volume principal, tant pour les maçonneries d'élévation que pour les toitures si celle-ci sont à versant(s).

La toiture des volumes secondaires, y compris les vérandas, pourra comporter un ou deux versants.

Les pentes des toitures seront de même inclinaison que les pentes des toitures du volume principal.

Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles s'intègrent architecturalement au volume principal.

VILLE DE NIMUR
Administration communale
2^e DIVISION

Article 6 : MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE

5.1. L'aspect des constructions, 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.

Les maisons jumelées seront composées comme un ensemble architectural c'est-à-dire composées de mêmes matériaux d'élévation et de toiture.

5.2. Toutes les façades et souches de cheminée d'une même construction seront réalisées suivant l'un des modes ci-après :

- a) moellons calcaires ou grès, en appareil régulier, avec rejointoyage en creux, ou en appareil brut ;
- b) briques de tonalité rouge-brun sans nuance d'élément à élément ni au sein du même élément avec un joint neutre ;
- c) briques peintes en blanc ou en badigeon blanc ;
- d) les souches de cheminée peuvent être ardoisées ;
- e) les encadrements de baies seront réalisés soit avec le même matériau que les murs d'élévation soit en pierre de taille en appareillage monolithe ;
- f) l'utilisation du bois est autorisée pour autant qu'elle s'intègre harmonieusement au sein de créations architecturales contemporaines. Par contre, l'utilisation du bois (par exemple : pour le colombage, les linteaux apparents, les poteaux et aisseliers et les autres éléments constructifs ou décoratifs apparents en façade) n'est pas autorisée si le choix de ce matériau vise notamment à réaliser une architecture exotique, faussement ancienne ou allochtone.

Pour le lot 8 (cabine électrique) : les murs et élévations seront réalisés en moellons calcaires ou grès, en appareil régulier, avec rejointoyage en creux, ou en appareil brut ; briques de tonalité rouge-brun sans nuance d'élément à élément ni au sein du même élément avec un joint neutre ; briques peintes en blanc ou en badigeon blanc ; la toiture plate sera végétalisée.

Elle sera implantée au niveau de la voirie.

Les grilles d'aération seront le plus discrètes possibles.

Article 7 : TOITURES et OUVERTURES :

Les toitures seront à versants avec une pente comprise entre 35 ° à 45 °, aussi bien pour les bâtiments principaux que pour les annexes. Les matériaux à employer seront l'ardoise naturelle ou artificielle ou la tuile (ondulée ou plate) gris anthracite ou noir. Les toits plats seront lestés ou végétalisés.

Les panneaux capteur solaires seront autorisés et encouragés. Ils seront incorporés dans un des versants de la toiture et seront de même teinte que celle-ci. Leur superficie ne pourra être supérieure à 1/3 de la superficie de la toiture.

Les châssis de fenêtre dans le plan de la toiture sont autorisés pour autant qu'ils soient placés dans la moitié inférieure du versant. Ils seront peints de ton foncé. La somme des largeurs de ces fenêtres n'excédera pas le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures à la Mansart, les débordements, lucarnes, coyaux et brisis de toiture seront proscrits.

Article 8 : GARAGES :

Toute nouvelle habitation devra posséder un garage de 15 m² minimum par logement ou un car-port ou une voie charretière permettant le stationnement de deux véhicules automobiles en dehors du Domaine Public.

Les garages seront établis au niveau de la voirie.

Article 9 : CLÔTURES ET PILASTRES :

Ces éléments seront réalisés tant que possible dans un esprit d'unité architecturale et urbanistique, sans pour autant aboutir à un aspect de monotonie.

Aucune clôture ou pilastre ne sera autorisée sur la limite parcellaire avant, ou la limite du domaine public.

Clôtures en végétaux (haies vives) ou des piquets de béton ou métalliques peints, galvanisés ou plastifiés, et fils en treillis peint, galvanisé ou plastifié. La hauteur des haies ou clôture est limitée à 1.80 m. maximum (sauf dans les zones de protection paysagères) et seront imitées à 1.20 m. dans les zones de recul.

La limite séparative entre la zone de recul et la zone de cour et jardin ne peut comporter uniquement une haie vive doublée éventuellement d'un treillis (d'une hauteur max. 1.80 m.).

Les clôtures en déchets de scierie sont interdites.

Dans le cas de constructions jumelées, la limite séparative à l'arrière de l'habitation pourra recevoir un mur réalisé en matériaux durs d'une hauteur maximum de 2.00 m. et sur une longueur maximum de 3.00 m., à compter de la façade arrière des bâtiments principaux. Il sera érigé dans le même matériau que celui du volume principal.

Article 10 : AMENAGEMENT de JARDIN et ACCES aux HABITATIONS :

10.1. TROTTOIRS :

La construction d'un trottoir en pavés de béton d'une largeur de 1.50 m. au droit des lots 1 à 7 sera réalisée par et aux frais du lotisseur.

10.2. JARDINS des PARCELLES :

Les plantations arbustives, à basse et haute tige, sont admises dans le respect des dispositions du département du Cadre de Vie de la Ville de NAMUR. Par basse tige, il faut entendre tout arbre dont le développement en hauteur est ou sera limité à 2.00 m. maximum.

Un arbre à haute tige, au moins, d'essence feuillue, sera implanté dans chaque lot, à une distance suffisante de l'habitation et de toute limite afin d'éviter un problème ultérieur.

Les plantations veilleront à ne pas réduire les apports solaires d'aucune des maisons du lotissement, surtout dans le cas d'un choix d'une essence à haute tige à feuillage persistant.

La plantation de végétation à feuille caduque est encouragée.

Article 11 : EQUIPEMENTS COLLECTIFS :

Le Lotisseur réalisera à ses frais les équipements collectifs ou leur complément d'infrastructure : travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité (Cf. courriel en annexe).

Article 12 : AMENAGEMENT DES VOIRIES :

Indépendamment des trottoirs, le corps de voirie fera l'objet d'aménagements particuliers :

- la largeur totale utile de la voirie sera portée à 5.00 m. de manière à permettre la circulation à double sens. Le plan de demande de permis de lotir sera utilement consulté.
- Création de deux emplacements de parkings au droit des lots 3 et 4.
- Création d'un bac destiné à recevoir des arbres à haute tige (essence à définir par le département du cadre de Vie de la Ville de NAMUR).

Article 13 : EGOUTTAGE :

Conformément aux dernières dispositions en matière d'épuration des eaux et vu l'existence d'un exutoire relié au réseau d'égouttage (rue des Acquises), les dispositifs d'évacuation autorisés restent ceux repris au règlement communal en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir.

Ces dispositifs devront être mis hors service lorsque l'égout aboutira à une station d'épuration opérationnelle.

Les acquéreurs seront tenus de fournir les caractéristiques techniques complètes et notes de calcul lors de la demande d'autorisation de bâtir.

En outre, chaque construction disposera d'une citerne d'eau de pluie de contenance minimale de 10.000 litres ou de deux citernes de 5.000 l. dont une citerne-tampon.

L'emploi de l'eau de pluie sera recommandé pour le raccordement de la buanderie, des w.c. et de l'installation d'arrosage et lavage de voiture (robinets extérieurs).

Article 14 : PUBLICITE :

Les publicités et enseignes sont interdites. Seules sont autorisées les plaques de notoriété des professions libérales.

Article 15 : DELIVRANCE DU PERMIS D'URBANISME :

Aucun permis d'urbanisme (bâtir) ne sera délivré aussi longtemps que les travaux d'infrastructure des équipements collectifs et charges imposées par le permis de lotir n'auront été effectivement réalisés par le lotisseur.

Article 16 : DISPOSITIONS GENERALES :

Sont interdites les constructions provisoires, telles que baraques en planches ou en tôles, caravanes, etc... sauf pendant la durée normale de mise sous toit des constructions principales.

Article 17 :

Les dépôts de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

Article 18 :

L'abattage de tout arbre à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 19 :

Le Lotisseur ou son représentant devra communiquer à la Commune, au fur et à mesure des ventes, les noms, prénoms et adresses complètes des acheteurs ainsi qu'une copie du plan de la parcelle, plan joint à l'acte de vente.

Article 20 :

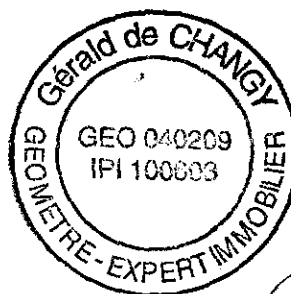
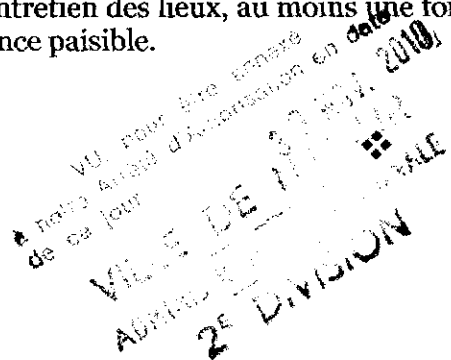
Outre l'acte de lotissement à passer devant Notaire, les présentes prescriptions feront partie intégrante des actes de vente des parcelles.

Article 21 : MODIFICATION DU RELIEF DU SOL.

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée sauf dans les zones de recul et sur l'emplacement réservé l'implantation de la cabine H.T..

Article 21 : ENTRETIEN DES PARCELLE.

Durant la période séparant l'acquisition des parcelles et la construction, le propriétaire sera tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux propriétaires une jouissance paisible.



L'auteur de Projet,
Gérald de CHANGY

Géomètre-Expert et Expert Immobilier

(Version 2010)