

UNA

PROVINCE DE NAMUR - COMMUNE DE ASSESSE

1^{ère} division / section B / parcelle n° 130G

Lotissement LELIEVRE

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. GENERALITES

- 1.1. Les présentes prescriptions complètent les indications graphiques du plan.
- 1.2. Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention de permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- 1.3. Les présentes prescriptions font partie intégrante des actes de vente des parcelles et, en cas de revente ou de cession de ces biens, quelque soit la forme, implique de la part du nouveau propriétaire, l'acceptation de toutes les obligations du propriétaire primitif.
- 1.4. 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.

2. DESTINATION

- 2.1. Le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations unifamiliales à caractère résidentiel permanent et pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale sur les lots 1 à 5.
- 2.2. Le lot 6 est affecté à des activités agricoles compatibles avec un environnement proche d'habitations telles que le pâturage, la culture ou l'exploitation d'arbres fruitiers ; à l'exclusion de toute exploitation intensive d'élevage. Il devra être annexé à un des lots à bâtir ou à une parcelle voisine et ne pourra en aucun cas être enclavé.

3. ASPECT GENERAL

- 3.1. Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre et homogène des bâtiments régionaux, proscrire tous les éléments surajoutés affaiblissant la simplicité de la construction et tenir compte du relief du sol. Les volumes devront suivre les mouvements et articulations du terrain en épousant les courbes de niveaux.
- 3.2. L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non comprises les toitures.
- 3.3. Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale.
- 3.4. Aucune façade du volume principal ne pourra être aveugle.

4. GABARIT

- 4.1. La largeur de la façade du volume principal ne sera pas inférieure à 8⁰⁰ mètres.
- 4.2. La superficie au sol du volume principal sera de 80m² minimum et de 150m² maximum.
- 4.3. La superficie du volume secondaire sera de minimum 18m² et ne dépassera pas la moitié de la superficie du volume principal.
- 4.4. La hauteur des façades du volume principal sera comprise entre 4⁰⁰ et 5⁵⁰ mètres, mesures prises depuis le niveau moyen du terrain naturel dans le plan de la façade jusqu'au pied de versant.
- 4.5. La hauteur des murs gouttereaux du volume principal ne peut en aucun cas être inférieure à la moitié de sa hauteur totale.
- 4.6. La hauteur des murs gouttereaux des volumes secondaires ne peut en aucun cas être inférieure à la moitié de sa hauteur totale et sera inférieure à celle du volume principal.

5. IMPLANTATION

- 5.1. La nouvelle construction sera obligatoirement implantée dans la zone de construction comme indiquée au plan au niveau du terrain.
- 5.2. Le faitage du volume principal orienté suivant la plus grande longueur du volume considéré sera pour les lots 1, 2, 3 et 5 parallèle à la façade à rue de la construction et pour le lot 4 perpendiculaire à la façade à rue de la construction.
- 5.3. La façade du volume principale sera obligatoirement implantée sur l'alignement de la zone de construction.
- 5.4. Le recul latéral du volume principal sera de minimum 3⁰⁰ mètres par rapport aux limites des lots et de minimum 4⁰⁰ mètres sur le lot 4.
- 5.5. Les volumes secondaires éventuels seront articulés, contigus ou liaisonnés au volume principal.

6. MATERIAUX

- 6.1. 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.
- 6.2. Toutes les façades et souches de cheminées d'une même construction seront réalisés suivant un des modes ci-après :
 - 6.2.1. Grès ;
 - 6.2.2. briques rugueuses de ton rouge-brun, sans nuances d'élément à élément et au sein d'un même élément,
- 6.3. Les souches de cheminées peuvent être ardoisées.
- 6.4. Toutes les maçonneries hors toit seront de même matériau que celui dominant dans la façade.
- 6.5. Les encadrements des baies seront réalisés soit avec le même matériau que les murs d'élévation, soit en pierres de taille en appareillage monolithes.

7. TOITURES

- 7.1. Les toitures seront à deux versants avec une pente comprise entre 35 et 45 degrés.
- 7.2. Les toitures à verrières intégrées sont autorisées. Des capteurs solaires peuvent être incorporés dans un versant de toiture. Leurs armatures seront de teinte foncée. Ils doivent se situer dans le plan du versant et occuper au maximum la moitié de sa surface.
- 7.3. Les toitures à la mansard sont proscrites.
- 7.4. La couverture de la toiture sera soit en ardoises naturelles, soit en asbeste-ciment format ardoise naturelle, de ton noir ou gris foncé.
- 7.5. Les tuiles noires mates ou brun foncé sont autorisées.
- 7.6. La largeur de chaque baie d'étages sous comble sera inférieure ou égale à sa hauteur (fenêtre de toitures ou verrières). Ces baies seront situées dans la moitié inférieure du versant.
- 7.7. Les tons criards sont proscrits.
- 7.8. Les rives de toitures seront 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.
- 7.9. La toiture des volumes secondaires éventuels (y compris véranda) sera également en pente, d'un ou deux versant, et de même inclinaison que la toiture du volume principal.
- 7.10. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.
Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale, ainsi sont proscrits les coyaux, brisis, lucarnes, ...

8. GARAGE

- 8.1. Toute parcelle construite possèdera soit un garage ou un car port attenant à l'habitation ou faisant corps avec celle-ci. Le garage sera implanté au niveau du terrain existant et soumis aux prescriptions de l'article 6.

9. ZONE DE REcul

- 9.1. La zone de recul est destinée à être engazonnée, ornée d'arbres, d'arbustes ou de parterres de fleurs et à recevoir les chemins ou ouvrages nécessaires aux accès.
- 9.2. Des emplacements de stationnements pourront être aménagés pour autant qu'ils n'excèdent pas la moitié de la surface de la zone de recul. Ces surfaces seront en pavés, klinkers ou d'autres revêtements en petits éléments.
- 9.3. Les clôtures à front de rue pourront être constituées par une haie vive ou libre composée de préférence d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1²⁰ mètre.
- 9.4. Ces éléments seront réalisés tant que possible dans un esprit d'unité architecturale et urbanistique, sans pour autant aboutir à un aspect de monotonie.
- 9.5. Des pilastres en matériau dur identiques à la façade, d'une base maximum de 0.50 x 0.50 et d'une hauteur de maximum 2.00 m, sont autorisées pour recevoir les scellements du portillon, un de ces pilastres pourra être aménagé pour servir de boîte aux lettres.

10. ZONE DE COURS ET JARDINS INSCRITE DANS LA ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL

- 10.1. Cette zone est destinée aux cours et jardins et doit être aménagée et entretenue comme telle.
- 10.2. Les clôtures seront en haies vives d'essence régionale de 2 m maximum de hauteur. Les haies pourront être renforcées de fils métalliques galvanisés ou plastifiés, fixés à des piquets métalliques.
- 10.3. La construction d'un abris de jardin, soit en bois, soit dans le même matériaux que l'habitation, de maximum 12m², d'une hauteur ne dépassant 2,50 mètres à la corniche et 3,50 mètres au faite ou la construction d'une serre en vitrage plan de maximum 10m², peut être admise.
- 10.4. Il ne pourra être attenant au bâtiment principal et sera implanté à minimum 3 mètres de toute limite mitoyenne.
- 10.5. Les plantations arbustives, à basse et haute tige, sont admises dans le respect des dispositions du code rural (article 35).
- 10.6. Aucun garage n'est autorisé dans cette zone.
- 10.7. Il sera autorisé, implanté à plus de 4 mètres des limites de propriétés, une piscine disposée à l'arrière des bâtiments principaux et de 50 m² maximum. Celles du type surélevé, dépassant de plus de 60 cm le niveau naturel du sol, ne sont pas autorisées. De tels aménagements seront toujours soustraits à la vue à partir du domaine public par un rideau de verdure d'une hauteur de 1.60 m supérieure à celle de la piscine.

11. ZONE DE COURS ET JARDINS INSCRITE DANS LA ZONE AGRICOLE

- 11.1. Cette zone est destinée aux jardins et doit être aménagée et entretenue comme telle.
- 11.2. Les clôtures seront en haies vives d'essence régionale de 2 m maximum de hauteur. Les haies pourront être renforcées de fils métalliques galvanisés ou plastifiés, fixés à des piquets métalliques.
- 11.3. Aucune construction n'est autorisée. Les plantations arbustives, à basse et haute tige, sont admises dans le respect des dispositions du code rural (article 35).

11 RELIEF DU SOL

- 11.1. L'implantation des constructions ne pourra nécessiter de modification du relief du sol existant. Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau du terrain. Ainsi sont proscrit, tous travaux de remblais ayant, pour conséquence, de positionner la construction sur une butte.
- 11.2. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et modifié (élévations, coupes, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe de la parcelle comme point fixe indiscutable.

12 EQUIPEMENTS

- 12.1. Les conditions de traitement et d'évacuation des eaux usée et de pluie seront fixées par le Collège lors de la demande de permis d'urbanisme.
- 12.2. Chaque construction sera pourvue d'une citerne à eau de pluie de 3 000 litres minimum équipée, le cas échéant, d'un système de temporisation d'une capacité équivalente dont l'exutoire ne pourra excéder une section de ¾ pouce.

Dressé le 02 mars 2005 par

Benoît COMPERE
Géomètre – expert immobilier

