

PROVINCE DE NAMUR
 COMMUNE DE ROCHEFORT
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

DGO4
22 JUL. 2010
DIRECTION DE NAMUR

relatives à un projet de lotissement sur les parcelles cadastrées **Division de Buissonville**

Section **B**, Nos **252 - 243 - 242 - 247 A - 241 - 240 - 239 - 227 A - 226 -**
223 - 193 G - 220 A - 219 A - 216 A - 217 - 192 B -
210 D - 139 F - 140 L - 218 A - 221 - 224 A

Propriété de : *Mr & Mme Albert CALANDE - QUESTIAUX*
16, Rue du Busson
5580 BUISSONVILLE

Nombre de lots : **7**

Nombre d'emplacements à bâtir : **6**

Surface totale du lotissement : **11 h 13 a 54 ca**

Dressé par **Olivier MARCHAL** et **Jean MARCHAL**
 Architecte Géomètre E.I.

31, Rue de Saint Hubert 5580 ROCHEFORT

Tél. (084) 21.22.79

Dressé le 1^{er} septembre 2009.
Texte modifié le 24 mars 2010.

PU BUICalande Modifiée le 24 mars 2010.

Article 1 : Généralités

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions urbanistiques ci-après en tiennent lieu. Elles sont également établies dans l'esprit de la réflexion du schéma de structure communal. L'architecture contemporaine est encouragée. Toutefois, les projets s'en inspirant devront être accompagnés d'une note démontrant son intégration dans son environnement bâti.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de technique, d'hygiène, de confort, etc. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Le refus du permis d'urbanisme fondé sur l'inobservation de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot du présent lotissement doivent mentionner l'existence des prescriptions urbanistiques et en imposer le respect aux nouveaux-ayants droits.

Les demandes de permis d'urbanisme devront obligatoirement comporter un relevé altimétrique du terrain mentionnant les cotes de niveaux de la zone de construction projetée, de la voirie située devant la construction.

Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire délégué ainsi qu'à l'Administration Communale une copie de l'acte de base enregistré prévu par la Loi.

Article 2 : Définitions

Construction principale (ou Volume principal) : Une hiérarchie entre les différentes constructions érigées sur un même fonds est établie en distinguant les constructions principales des constructions secondaires et annexes. La construction principale est celle dont le volume est le plus important.

Construction secondaire (ou Volume secondaire) : La construction secondaire est attenante à la construction principale et présente un volume inférieur à celui de la construction principale.

Construction annexe : La construction annexe n'est attenante ni à la construction principale ni à la construction secondaire et présente un volume inférieur à celui de la construction principale.

Alignement : Limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines.

Façade à rue : Ensemble des élévations d'un même volume orienté vers le domaine Public.

Front de bâtisse : Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie.

Gouttereau : Qualifie un mur porteur extérieur situé sous l'égout d'un toit et en direction duquel s'écoulement les eaux (par opposition au mur pignon).

Zone de recul : Espace compris entre l'alignement et les constructions établies à proximité du domaine public de la voirie.

Zone de cours et jardins : Espace situé à l'arrière des constructions principales et secondaires établies à proximité de la voirie.

Article 3 : Destination

Les lots 1 à 6 sont réservés à la construction d'habitations privées résidentielles et unifamiliales d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée.

Chaque lot ne peut recevoir qu'un seul logement. Une affectation partielle n'excédant pas 40 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce. Elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

Le lot 7 est situé essentiellement en zone agricole au plan de secteur. La partie située Rue du Busson qui correspond à la parcelle 140 L est reprise en zone d'habitat à caractère rural. Il comprend outre les pâtures , divers bâtiments agricoles et le logement qui sont cadastrés 140 L. Il est destiné à l'agriculture au sens général du terme. Il contribue au maintien ou à la formation du paysage. Il ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation agricole et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Les travaux d'entretien pourront se réaliser en fonction de la destination des biens. Les travaux de reconstruction ou de changement de destination devront se réaliser en fonction de l'habitat existant Rue du Busson de manière à s'intégrer au tissu existant.

Il sera demandé à la commune de retirer le lot 7 du lotissement avant la délivrance du permis. Ce lot 7 constitue une entité totalement différente des 6 emplacements en fonction de la localisation et de l'éloignement des zones.

Pour les lots 1 à 6 :

Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours et jardins.

Le boisement systématique des parcelles et/ou la plantation de sapins de Noël est interdit. Le dépôt de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone est interdit. Il en est de même de wagons, des baraquements, hangars, caravanes et autres dispositifs. Les pigeonniers, les ruchers sont interdits.

Le stockage de bois de chauffage d'un volume inférieur à 20 m³ peut être toléré pour autant qu'il soit situé à l'arrière de la propriété et à une distance supérieure à 10 m des habitations voisines. Les antennes paraboliques sont autorisées, pour autant qu'elles soient de texture mate et de teinte proche du fond sur lequel elles prennent appui. En outre, elles ne seront pas fixées sur la façade avant et sur l'avant des murs latéraux.

Article 4 : Des constructions (Volume - Gabarit)

Le front de bâtisse obligatoire et le sens du faitage sont indiqués sur le plan de lotissement. Un volume secondaire peut s'implanter dans la zone hachurée au plan de lotissement et sur la limite latérale. Le volume principal doit s'implanter à une distance comprise entre 0,00 m et 3,50 m de la limite latérale **EST**.

La superficie au sol du volume principal sera comprise entre 80 et 160 m².

La façade à rue de l'ensemble de la construction doit avoir une largeur de 10 mètres minimum et 17,00 m maximum et sera implantée sur le front de bâtisse obligatoire. La largeur du volume principal aura au minimum une largeur correspondant au deux tiers de la largeur totale. Le volume secondaire ne pourra dépasser 40 % du volume principal. La superficie de l'ensemble des volumes (Principal et Secondaire) sera inférieure à 220 m². Le sens du faitage et le front de bâtisse correspondent au volume principal.

Le plan du volume principal devra s'inscrire dans un rectangle capable dont le rapport Façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5.

Le parti architectural devra tenir compte du relief du sol, les volumes devront suivre les mouvements et articulations du terrain en épousant les courbes de niveau.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, porches et saillies non justifiées par l'implantation.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale sans être inférieure à 4,20 m et supérieure à 5,50 m, hauteur prise par rapport au niveau naturel du terrain au milieu du front de bâtisse obligatoire.

Le niveau du RDC du logement proprement sera 15 cm plus haut que le niveau du bord voirie, mesure prise en perpendiculaire à la moitié du volume principal, avec une tolérance en + de 25 cm. Le niveau du garage correspond au niveau du terrain naturel sur le front de bâtisse adopté.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur au niveau des gouttières du volume principal.

Article 5 : Matériaux

Toutes les façades d'une même construction seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- La brique rugueuse ton rouge-brun foncé uniforme.
- L'enduit de teinte blanc cassé de gris à gris moyen et soit soumise pour accord à la ville préalablement à la réalisation des travaux.
- La pierre calcaire.
- Aucun matériau brillant de surfaçage ne pourra être utilisé (sauf vitrages).
- Les constructions en briques présenteront obligatoirement un soubassement en pierre calcaire.

Une façade pourra être réalisée avec plusieurs de ces matériaux pour autant qu'elle garde un aspect homogène et sobre.

Les couleurs doivent être neutres et calmes. Les menuiseries apparentes (parois, châssis , scotières , rives, terrasses, garde-corps, etc ...) devront être de ton blanc, brun clair, brun foncé, bleu foncé, bordeaux, gris anthracite ou pour les menuiseries en bois, la couleur naturelle du matériau. Les ferronneries seront peintes en noir ou en inox de ton naturel.

Les garages et volumes secondaires seront exécutés avec les mêmes matériaux que le volume principal.

Article 6 : Toiture

Les toitures seront à deux versants, inclinés de 35° minimum et de 40° maximum se rejoignant au faîtage. Le faîtage du volume principal :

- sera perpendiculaire à la limite latérale 711 – 713 pour les lots 2 & 3
- sera perpendiculaire à la limite latérale 719 – 720 pour les lots 5 & 6
- sera parallèle à la limite latérale 708 – 157 pour le lot 1
- sera parallèle à la limite latérale 712 – 714 pour le lot 4

Les versants de toiture ne pourront avoir des débordants en façade en pignon. Les lucarnes, les coyaux et les brisis de toiture sont à proscrire.

Les toitures seront exécutées en ardoises naturelles, en tuiles plates noires mates ou foncées ou en ardoises artificielles ayant format et teinte de l'ardoise naturelle.

Les capteurs solaires peuvent être incorporés dans un versant de toiture. Ils doivent se situer dans un versant, occuper au maximum un tiers de sa surface et présenter une teinte similaire à celle de la toiture. Ils participeront à la composition d'ensemble sans prendre le pas sur la perception volumétrique unitaire du bâtiment.

Les souches de cheminée seront réalisées en briques ou recouvertes d'un bardage en ardoises naturelles ou artificielles du même ton que la toiture.

Article 7 : Garage et rampe d'accès

Les constructions pourront comporter un emplacement de voiture à l'intérieur des volumes de construction et un ou plusieurs emplacements de voiture entre la limite de propriété et le front de bâtisse adopté.

Le niveau du garage est défini ci-dessus. Il sera exécuté avec les mêmes matériaux que le volume principal.

Pour répondre aux conditions imposées par la Direction des Routes, l'accès au lot N° 1 se fera uniquement à partir de la voirie communale (Rue de la Fontaine).

Le relief du lot N° 1 pourra être modifié entre la façade OUEST et l'alignement avec le MET comme indiqué au profil A - A'.

Article 8 : Clôtures

Il y a obligation de clore les lots 1 à 6. En façade à rue, la clôture s'implantera dans le prolongement du front de bâtisse.

A front de voirie, le bien devra être clôturé :

- soit par une haie de 1,50 m maximum de hauteur constituée d'essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert). Elle sera plantée en retrait de 50 cm de la limite séparative entre la propriété et la voirie publique.
- soit par du treillis ou fils soutenus par des piquets de fer ou de béton : toutefois, elles pourront comprendre à la base une dalle de 30 cm de hauteur maximum, ou une maçonnerie de briques ou de moellons de 60 cm de hauteur maximum. La hauteur totale ne peut dépasser 1,50 m. Elle sera érigée dans les trois ans à dater du début des travaux.

Les clôtures latérales des lots 1 à 6 seront mitoyennes et auront au minimum 1,30 m et au maximum 1,80 m de hauteur, elles ne pourront être réalisées qu'en treillis, haies vives ou fils soutenus par des piquets de fer ou de béton. Des arbres isolés à haute tige pourront être plantés dans l'axe des clôtures latérales pour autant que les propriétaires concernés aient marqué un accord écrit et préalable. Elles seront érigées dans les trois ans à dater du début des travaux. Les clôtures en bois (planches horizontales ou verticales) sont interdites.

Les limites situées à l'arrière des lots 1 à 6 seront clôturées de la même manière. Si ces clôtures sont réalisées en haies vives, elles seront placées à 50 cm en retrait de la limite séparative.

Article 9 : Aménagement et plantations.

Les allées, chemins d'accès et de contournement de la bâtisse seront aménagés en terre, dallages et / ou gravillons. Le terrain libre sera aménagé en pelouses unies, garnies ou non de petits massifs fleuris et plantés de petits arbustes décoratifs.

L'implantation des constructions ne pourra nécessiter la modification du relief du sol, sauf aux endroits prévus aux profils.

La plantation d'arbres à haute tige ou de rideau de verdure ne pourra s'effectuer qu'à condition qu'elle ne porte aucun préjudice aux immeubles voisins et soit conforme aux dispositions du code rural.

Deux plantations de minimum 3 hautes ou moyennes tiges seront plantées par les acquéreurs des lots 1 à 6 .

Article 10 : Hygiène

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur sous plafond de 2,40 m minimum. La profondeur d'un local habitable ne peut être supérieure à 6 mètres par rapport à la fenêtre ou la porte-fenêtre aérant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comprenant : évier, lavabos, au moins un WC , éventuellement douche, salle de bains, ... Aucun WC ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

Le raccordement à la canalisation d'égouttage placée par le lotisseur sur le lot 7 , placée à 2 mètres de la limite arrière des lots 1 à 6

Dans le cadre du lotissement , le lotisseur doit placer un égouttage séparatif sur le lot 7 en parallèle à la limite arrière des lots 1 à 6 et à 3 mètres de cette limite.

De manière à respecter les conditions imposées par le courrier de la commune du 25 septembre 2008 (Réf IB.2008.4516/JMD.as) , les futures habitations seront raccordées par les acquéreurs à ce réseau d'égouttage avec deux canalisations :

- la première reprendra les eaux usées qui devront transiter par une fosse septique toutes eaux by-passable d'un volume minimum de 3.000 litres, tant que le site est repris en zone d'égouttage transitoire au PASH, et ce dans l'attente d'une autre affectation à déterminer par l'intercommunale.
- Un espace de 10 m² sera conservé entre la fosse septique et l'égout pour le placement éventuel d'une station d'épuration individuelle suivant le type d'assainissement qui sera définitivement appliqué à la zone.
- Le second tuyau reprendra les eaux pluviales dans l'éventualité de la construction d'un égouttage séparatif.

Article 11 : Divers

Une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3.000 litres minimum sera obligatoirement réalisée et son implantation devra figurer dans la demande de permis d'urbanisme.

Au-delà de la limite extrême des constructions, **un seul abri** en bois de ton brun foncé peut être érigé à condition d'avoir une surface maximum de 15 m² et une hauteur maximum de 3,50 m au faite. Il sera implanté à une distance de 10 mètres minimum de la façade arrière du volume principal. Il ne peut y avoir qu'un abri par jardin.

Article 12 : Servitude en sous-sol et d'une servitude de passage.

Après avoir placé la double canalisation tel que prévue dans le courrier de la commune du 25 septembre 2008 (Réf IB.2008.4516/JMD.as), le lotisseur cédera gratuitement à la commune cette infrastructure.

Cette double canalisation fera l'objet de la **création d'une servitude en sous-sol** d'une largeur de deux mètres, centrée sur l'axe de la canalisation. Des chambres de visite pourront être visible au niveau du sol.

- De plus , sur une largeur de 4 mètres centrée sur l'axe de la tranchée, il est interdit :
- d'ériger toute espèce de constructions (bâtiment, haie, clôture, mur de séparation, .. et de planter des arbres ou arbustes ou d'en laisser pousser, même s'ils proviennent de semis naturels, à moins de 2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation.
 - de pratiquer des fouilles , déplacements ou enlèvements de terre de nature à modifier le terrain naturel du sol ou à nuire la stabilité des conduites qui y seront posées.
 - d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire, de quelques façons que ce soit aux canalisations , ainsi qu'à sa stabilité.

Une servitude d'accès et de passage de 4 mètres de largeur en vue de permettre l'entretien, la surveillance et éventuellement la réparation et le renouvellement des canalisations, à partir de la voirie publique. Cette servitude est centrée sur l'axe de la tranchée et comprend également un accès le plus facilement accessible à partir de la voirie publique.

En cas d'intervention, le propriétaire ne pourra exiger aucune indemnités (sauf la remise en état des lieux).

En cas d'infraction aux présentes stipulations, le bénéficiaire des servitudes, sans avis préalable ou mise en demeure préalable et sans indemnités a le droit de démolir les constructions et plantations et de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles sans préjudice des dommages-intérêts auxquels ces infractions pourraient donner lieu.