

COMMUNE DE CLAVIER

DEMANDE D'UN PERMIS DE LOTIR POUR 22 LOTS

- rue d'Odet -

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Vu et approuvé par le Collège
en séance du 20/06/2011

Par le Collège,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,



DEMANDEUR: LOTINVEST S.A.
rue de la Régence, 58 1050 BRUXELLES
CADASTRE: section C, n°62B
CONTENANCE: +/-2 ha 77 a 00 ca

COMMUNE DE CLAVIER

DEMANDE D'UN PERMIS DE LOTIR POUR 22 LOTS - rue d'Odet -

DEMANDEUR: **LOTINVEST S.A.**
avenue J. Dubrucq, 175 1080 BRUXELLES

CADASTRE: section C, n°62/b

CONTENANCE: +/- 2 ha 77 a 00 ca

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

INTRODUCTION

Réglemmentations diverses :

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort, etc. nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur (code civil, règlement communal, ...).

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.

C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS DE BATIR, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir.

Tout dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée sous peine de rejet.

I. DESTINATION:

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial.

Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes, non insalubres et non dangereux sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable;

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient.

D'une manière générale, les futures constructions s'inspireront des directives du R.G.B.S.R., sans être de stricte application.

II. MORCELLEMENT:

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 d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir 2 lots contigus et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir ces 2 lots contigus pour y établir un seul logement.

En cas de réunion de 2 lots, la surface bâtie sera au maximum égale aux 2/3 du total des surfaces prescrites pour chaque lot avant réunion.

Chaque lot comprend :

a. Une zone de construction:

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone. La construction sera parallèle ou perpendiculaire par rapport à la limite avant de la zone de construction, pour certaines parcelles, le sens du faîtage de la toiture est obligatoire et indiquée au plan.

Le faîtage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faîtage du volume principal; celui-ci étant parallèle au plus long côté du bâtiment.

Le front de bâtisse sera obligatoire pour certains lots, soit pour la façade à rue du volume principal, soit pour la façade d'un éventuel volume secondaire articulé ou distinct (voir plan) qui pourront, quant à eux, y être établis avec un recul maximal de 2 m.

Pour le lot n°8, aucun volume ne pourra être construit en retrait de l'alignement.

Densité d'occupation:

La surface d'occupation de la parcelle par les constructions ne pourra excéder 20% de la contenance de la parcelle comprise dans le périmètre du lotissement, ni 200 mètres carrés au sol.

b. Une zone de cour ouverte/accès/ parking:

La profondeur de la zone de cour ouverte/accès/parking est déterminée au plan.. Elle comportera les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès. Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle locale ou de même tonalité, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle locale, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable. Elles devront également comprendre un emplacement de parcage de véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale.

Pour les lots 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 et 16, la zone de cour ouverte sera réalisée dans le même matériau (gravier gris clair) que celui des accès à ces parcelles (abords communs).

c. zone de cour et jardin - annexe :

Elles sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essence régionale (dont liste en annexe).

A 3m minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol :

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau et pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25 mètres carrés.
- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50m.
- une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, remise ou de petit élevage d'une superficie au sol maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 2,50m à la corniche et de 3,50m au faite et réalisée soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée; la toiture sera à 2 versants. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 mètres carrés).
- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 70 mètres carrés. Aucune construction en hauteur telle que dôme-solarium, abri télescopique, véranda, ... destinée à servir d'abri pour piscine ne sera autorisée dans le lotissement.
- une piscine autoportante

Selon les surfaces prévues, ces constructions feront, le cas échéant, l'objet d'une autorisation conformément à la législation en vigueur.

d. espaces libres latéraux :

Les constructions seront érigées dans le respect strict des distances minimales indiquées au plan. Les mitoyennetés seront d'application.

III. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS:

1. Implantations

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non-bâti, ainsi que la trame parcellaire.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel.

Le niveau du garage ou car-port sera situé au plus près du niveau de la voirie au droit de l'accès.

2. Volumétrie

D'une manière générale, il sera fait référence aux directives du R.G.B.S.R.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison, le faîtage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente à deux niveaux (minimum 4.70m), fenêtres de l'étage sous gouttière obligatoires. La hauteur sous gouttière est mesurée depuis le niveau moyen du sol remanié pour la façade considérée.

En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. Les volumes secondaires éventuels auront (chacun) une superficie minimale au sol de 20 m² et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00m.

L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de "légèreté" et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières. Une distance maximale de cinq mètres entre le volume principal et le volume secondaire, distinct ou articulé, devra être respectée afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.

3. Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Elles seront traditionnellement à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente qui sera comprise entre 35 et 45°.

Sont proscrites les toitures de forme compliquée et à versants inversés, les brisés de toiture, coyaux, croupes et croupettes.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés de préférence par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

Les baies d'étage sous combles seront exclusivement traitées sous forme de châssis à tabatière (velux non débordant).

Les verrières constituées de vitrages plans et de profilés, de teinte sombre, sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture comme éléments techniques faisant partie intégrante de celle-ci.

IV. MATERIAUX

a. parements des élévations :

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs.
Ceux-ci seront réalisés :

- soit à l'aide de pierres naturelles provenant de carrières locales: la **Pierre calcaire** disposée par assises horizontales en utilisant un **appareillage régional**;
- soit une maçonnerie de brique de teinte gris clair à gris moyen et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de pierre du pays ;
- soit le bois comme élément accessoire s'intégrant à la composition globale du bâtiment ; il sera non traité de manière à permettre le vieillissement naturel de ton gris argent.

Les briques seront rustiques, rugueuses, non brillantes, réalisées par assises horizontales, avec jointement affleurant, de teinte non accusée.

Un échantillon du matériau d'élévation sera obligatoirement joint à la demande en permis de bâtir.

Jointoiment

La teinte du joint des maçonneries sera réalisée la plus rapprochée possible de la teinte de la brique et/ou de la pierre naturelle de manière à donner une impression de masse.

b. menuiseries

Elles seront en bois ou en toute autre matériau teinté ou peint ; les teintes seront sobres. Les châssis d'aspect métalliques sont proscrits.

c. le matériau de couverture des toitures sera :

Sur chaque lot, les toitures des volumes principaux et des volumes secondaires seront réalisés avec un même matériau de même teinte.

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé;
- soit une tuile de teinte gris foncé, non brillante, de petit format, modèle à inflexion ;
- soit le vitrage plan en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire thermique ou photovoltaïque ; ceux-ci seront exclusivement situés compte tenu de l'exposition.

d. combinaison de matériaux selon des zones distinctes

Afin d'introduire dans le paysage des nuances chromatiques relative aux habitations selon leur implantation en strates sensiblement horizontales occupant le versant sud du tige, le plan de lotissement a été divisé en trois zones :

Zone 1 : les lots 1 à 6, Zone 2 : les lots 7 à 16 et Zone 3 : les lots 17 à 22.

Les habitations concernées possèdent une relation particulière au paysage : **zone 1** : arrière plan du versant sud du tige et ouverture vers les vues lointaines du nord, **zone 2** : milieu plus clos, resserré de caractère villageois et **zone 3** : ouverture aux vues lointaines et exposition plein sud.

Les matériaux utilisés pour ces zones diffèrent quelque peu et permettent des combinaisons distinctes nuancées ;

Ces assemblages sont impératifs :

Zone 1 : les lots 1 à 6

Rappel : Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs

Parements des murs d'élévation :

- la pierre calcaire en appareillage régional
- la brique de teinte gris clair à gris moyen
- pas de bois

Couverture des toitures :

- une tuile de teinte gris foncé, non brillante et à inflexion;
- Rappel : le volume principal et les volumes secondaires ont le même matériau de couverture.

Zone 2 : les lots 7 à 16

Rappel : Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs

Parements des murs d'élévation :

- la brique de teinte gris clair à gris moyen ou la pierre calcaire en appareillage régional
- le bois comme élément accessoire : ton gris argent après vieillissement. Dans cette zone 2, le bois pourra représenter une surface relative plus importante dans chaque façade.

Couverture des toitures :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé;
- Rappel : le volume principal et les volumes secondaires ont le même matériau de couverture.

Zone 3 : les lots 17 à 22

Rappel : Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs

Parements des murs d'élévation :

- la pierre calcaire en appareillage régional
- la brique de teinte gris clair à gris moyen
- le bois comme élément accessoire : ton gris argent après vieillissement.

Couverture des toitures :

- soit une tuile de teinte gris foncé, non brillante, de petit format et à inflexion;
- Rappel : le volume principal et les volumes secondaires ont le même matériau de couverture.

V. LES BAIES

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé - espace public).

Les vitrages teintés ou fortement réfléchissants avec reflets colorés sont proscrits.

VI. GARAGES

Un garage ou car-port susceptible d'abriter, au minimum, une voiture sera prévu pour chaque habitation.

Un espace libre sera aménagé sur la propriété du demandeur pour le parcage de deux véhicules dans la zone de recul.

Les portes des garages se situeront obligatoirement en façade à rue sauf pour les lots 2, 3, 4, 6 et 22 (façade latérale possible), le plus près possible de la voirie et de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

VII. MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, et ayant, pour conséquence, de positionner la construction sur une "butte".

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 50cm pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

VIII. CLOTURES ET PLANTATIONS**Clôtures et haies**

En zone d'habitat à caractère rural, la clôture sera obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

Le choix des essences régionales se fera suivant le AGW du 20-12-2007, l'annexe 2 Adéquation des espèces aux régions naturelles et types d'utilisation conseillés pour la plantation de haies et d'alignements d'arbres.

La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation ou du bâtiment.

La haie sera implantée, soit en retrait, de 50cm ou 2m selon la hauteur de la limite séparative, soit dans le prolongement du front de bâtisse de la construction en se conformant en cela au Code Civil (régime rural). En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera en fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

L'usage d'une succession de conifères n'est pas autorisé pour la constitution des haies. Dans les haies, pourront être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale. Les haies typiquement régionales existantes seront maintenues et entretenues.

Choix de l'essence des haies pour le projet d'Odette

Afin de conférer une bonne homogénéité à la lecture paysagère du lotissement, toutes les haies situées aux limites externes du lotissement (rue Tier Laurent, route d'Odette et en bordures Est et Ouest) et les haies en bordure de la nouvelle voirie interne sont obligatoirement plantées de Hêtre commun.

Les essences des autres haies seront choisies dans l'annexe 2 de l'AGW du 20-12-2007, qui est placé en annexe du présent document.

Plantations

Par parcelle, il est souhaitable de planter, par 1000 mètres carrés, au moins 3 arbres dont 1 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros-œuvre de la construction. Cette recommandation s'applique en dehors des zones de parcs résidentiels et des parcelles déjà arborées auquel cas le maintien des espèces est obligatoire pour ce qui ne concerne pas la zone de bâtisse.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes. Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

En application du Règlement Provincial sur la voirie vicinale:

- les arbres à haute tige seront plantés au moins 2m en recul par rapport à l'alignement (fixé au plan de lotissement) et au moins 6m l'un de l'autre.

Les haies à créer (indiquées au plan terrier) seront à choisir exclusivement parmi les essences régionales et auront une hauteur maximale de 1,50 m.

Plantations à charge du lotisseur

Dans l'objectif d'offrir un cadre paysager maîtrisé et composé selon les lignes de forces du paysage sur le site (states horizontales et écrans transversaux), le projet prévoit des plantations à charge du lotisseur.

Pour réalisation de ces plantations, le projet a été divisé en trois zones A, B et C et les essences choisies à l'annexe 2 de l'AGW du 20-12-2007 : *Adéquation des espèces aux régions naturelles et types d'utilisation conseillés pour la plantation de haies et d'alignements d'arbres.*

Choix des essences d'arbres suivant la taille adulte des arbres :

Dimensions : 3^{ème} grandeur – de 5 à 10m de hauteur.
 2^{ème} grandeur – de 10 à 20m de hauteur
 1^{ère} grandeur – de 20m et plus.

Zone A : bordure boisée rue d'Odette – Bassin d'orage.

Surface : A +/-87m² + A' +/-92m² = +/-179m²

A raison de 1 plante pour 2.25m² = +/-80 plantes.

Essences de 3^{ème} grandeur à planter en plants de type forestier.

14 Aubépine – Crataegus monogyna
 6 Charme – Carpinus betulus
 6 Cornouiller - Cornus mas
 10 Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea
 6 Erable champêtre – Acer campestre
 6 Houx – Ilex aquifolium
 4 Néflier – Mespilus germanica
 10 Noisetier – Corylus avellana

- 6 Pommier sauvage – Malus sylvestris
- 6 Viorne lantane – Viburnum lantana
- 6 Viorne obier – Viburnum opulus

Ponctuation de l'entrée du lotissement rue d'Odette - essences de 1^{ère} grandeur.

2 Chênes pédonculé - Quercus robur (haute tige)

Zone B : bande boisée – écran d'intégration paysagère.

Surface : B +/- 1152m² + B' +/- 1060m² = +/-2212m².

A raison de 1 plante pour 4m² = +/- 550 plantes.

Essences de 3^{ième} grandeur à planter en plants de type forestier.

- 60 Aubépine – Crataegus monogyna
- 25 Cerisier à grappes – Prunus padus
- 45 Charme – Carpinus betulus
- 45 Cornouiller mâle – Cornus mas
- 35 Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea
- 35 Erable champêtre - Acer campestre
- 30 Houx – Ilex aquifolium
- 20 Nèflier – Mespilus germanica
- 20 Nerprun purgatif – Rhamnus antartica
- 45 Noisetier – Corylus avellana
- 20 Poirier commun – Pyrus communis
- 30 Pommier sauvage – Malus sylvestris
- 30 Viorne lantane – Viburnum lantana
- 30 Viorne obier – Viburnum opulus

Essences de 1^{ère} et 2^{ième} grandeur à planter en haute tige.

- 5 Châtaigner – Castanea sativa
- 10 Chêne pédonculé – Quercus robur
- 10 Chêne sessile – Quercus petraea
- 10 Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
- 15 Merisier – Prunus avium
- 10 Saule blanc – Salix alba
- 10 Tilleul à grandes feuilles – Tilia platyphyllos
- 10 Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata

Zone C : bande boisée – Intégration paysagère du tige du Tier Laurent.

Surface : +/-559m².

A raison de 1 plante pour 2.25m² = +/-248 plantes.

Essences de 3^{ième} grandeur à planter en plants de type forestier.

- 45 Aubépine – Crataegus monogyna
- 25 Charme – Carpinus betulus
- 25 Cornouiller - Cornus mas
- 15 Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea
- 25 Erable champêtre – Acer campestre
- 15 Houx – Ilex aquifolium
- 15 Nèflier – Mespilus germanica
- 25 Noisetier – Corylus avellana
- 15 Pommier sauvage – Malus sylvestris
- 15 Viorne lantane – Viburnum lantana
- 15 Viorne obier – Viburnum opulus

Essences de 1^{ère} et 2^{ième} grandeur à planter en haute tige.

- 4 Chêne pédonculé – Quercus robur
- 2 Chêne sessile – Quercus petraea
- 3 Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
- 2 Merisier – Prunus avium
- 2 Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata

Zone C : Arbres à planter sur la placette centrale.

Essences de 2^{ème} grandeur à planter en haute tige.

6 Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

IX. SYSTEME D'EPURATION ET D'EVACUATION DES EAUX

Le système d'assainissement sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur (actuellement il s'agit de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 7/11/2002) relatif à la collecte des eaux urbaines résiduaires et conformément aux impositions des Autorités communales.

Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par la dite réglementation.

Les eaux ainsi épurées seront dirigées vers l'égout à placer (voir plan), suivant les indications du service des travaux de la commune et suivant les résultats de l'étude d'incidences.

Les différents éléments constituant le système d'épuration seront dimensionnés selon l'annexe 2 du même arrêté.

Il sera en outre installé une citerne à eau de pluie d'une contenance minimale de 10 m³ avec ajutage de manière à garder un réserve d'orage de 2 m³ minimum. Il sera encouragé l'utilisation de l'eau de pluie à des fins domestiques.

X. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

La vente des lots est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposés au lotisseur en matière d'aménagement et d'équipement de la voirie.

Cette attestation indiquera clairement que ces travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

XI. DISPOSITIONS IMPORTANTES**1. Entretien des parcelles du lotissement**

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

Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

2. Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite.

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leur forme et couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.

Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

3. Plans de construction

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des Architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de constructions devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux et revêtements mis en oeuvre pour le façades et le toitures ainsi que toutes parties visibles de l'extérieur.

Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

4. Divers

L'implantation de mâts, éoliennes, antennes et supports de câbles aériens est interdite.

Energie :

Les futurs constructeurs prendront contact avec le service communal responsable en matière d'économies d'énergie afin d'obtenir toutes les informations dans ce domaine et afin de respecter la législation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments. Le recours à des sources d'énergies alternatives pour les besoins de chaleur et d'électricité sera préféré.

5. Lot 23

Ce lot, comprenant un puits aménagé par le cultivateur voisin (propriétaire de la parcelle n°65g), est destiné soit à lui être cédé soit à être réintégré dans les lots qui lui sont directement voisins.

Il est donc demandé l'exclusion de ce lot du lotissement.

Dans le cas où ce lot devrait être cédé, il devra être entièrement laissé libre de passage et il n'y sera autorisé aucun dépôt quel qu'il soit (matériel, bois, fourrage, fumier, matériaux, etc...), et il ne pourra y être établi aucune construction.

6. Précautions concernant la nature du sous-sol et la présence éventuelle d'anciens puits.

- A. Il sera transmis aux différents acquéreurs des lots, une copie du rapport (n°T/67926/2) du professeur BOLLE et du rapport de la DRIGM du 17/5/2011 ;
- B. Prévenir toute infiltration d'eau aux abords des futures constructions ;
- C. Lors du creusement des fondations, pour chaque construction, les fouilles devront être examinées pour y vérifier la présence de puits ou de travaux anciens ;
- D. Il sera recommandé aux futurs bâtisseurs, selon le rapport du professeur BOLLE, d'asseoir leur fondation sur un radier général, ou un système équivalent, par exemple des murs de fondations en blocs de béton armé.

7. Précautions concernant le terrain meuble de couverture

En raison de la perméabilité médiocre des terrains et des entraves que les constructions vont former à la percolation naturelle sur la pente, la réalisation d'un drainage sur le périmètre des constructions, ainsi qu'à l'amont de toutes structures enterrées perpendiculairement à la pente, est absolument indispensable.

A fortiori s'il y a des sous-sols à la construction, permettra-t-il de collecter et d'évacuer les eaux s'infiltrant dans le sol et tendant à y stagner, voire à y former des nappes " perchées " à sommet fluctuant. Il sera prudent de veiller à ce que les eaux collectées puissent s'en évacuer par gravité vers le réseau d'égouttage. Ce drainage viendra en renforcement des mesures classiques contre l'humidité et les infiltrations.

Au niveau des jardins, des drainages pourront aussi s'avérer localement nécessaires et des amendements seront utiles afin d'alléger la structure du sol et d'améliorer ses propriétés hydrologiques et agronomiques.

8. Conditions relatives au potentiel archéologique du sous-sol

Tout propriétaire d'un lot sera tenu de prévenir la SPW DGO4, service de l'Archéologie, avenue des Tilleuls, 62 à 4000 LIEGE, préalablement à toute intervention sur le terrain.

8. Isolation thermique des habitations

Les habitations construites dans le cadre de ce lotissement devront impérativement répondre aux normes - en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme - en matière de performance énergétique du bâtiment. Les futurs bâtisseurs seront encouragés à dépasser ces exigences et à anticiper sur les normes futures qui seront encore plus exigeantes. Dès à présent, il serait pertinent d'adopter les critères de l'opération « Construire avec l'énergie » de la RW.

Fait à Nandrin, le 8/12/2008.

Modifié le 24/6/2010.

Modifié le 17/6/2011.


D. DESTREE SPRL
Géomètre - Expert
rue de la Petite Vaux, 10
4550 NANDRIN
TEL.-FAX: 04/371 44 18