

Du
f

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. GENERALITES

1.1. Situation

- Commune de BRAIVES, 1^o Division (Braives),
- Section A, n^o755b Ptie, 756b Ptie, 757a Ptie et 757b Ptie
- rue de la Vigne
- Plan de secteur de Huy-Waremme – planche 41/6
- Zone d'habitat à caractère rural.
- schéma de structure : Lot 1 à 4 : espace bâti contemporain (B3)
Lot 5 à 11 : espace bâti ancien (B2)

1.2. Propriétaires

- Radtke Bernd Richard & Klein Kirsten domicilié Rue Saint-Pierre 3 à 4260 Braives

1.3. Auteur du projet et mandataire

Bureau d'Etudes et d'Expertises PHYSIQUE sprl
Représenté par Luc BRUGGEMAN
Géomètre - Expert Juré I.P.G.
rue Albert 1^{er}, n^o 93 bte 0/1
4280 HANNUT
Tél. : 019 / 51 68 98 - Fax: 019 / 51 69 00

1.4. Description du terrain

- Le sol est de type limoneux, à l'état de prairie non entretenue actuellement, localement garnie de taillis et de rangées de peupliers
- Eléments bâtis à maintenir: néant.
- Haies et plantations à maintenir: la haie située à front de voirie sera maintenue et ne pourra être enlevée qu'aux endroits des accès aux futures maisons.

1.5. Description de la voirie d'accès

- Statut légal: voirie communale.
- Type de revêtement: hydrocarboné avec filets d'eau en béton.
- Largeur carrossable: voir plan.
- Largeur totale: voir plan.
- Limite de la voirie: fixée par l'arrêté royal de remembrement de Ligny.

- Su
/
- Equipement:
 - réseau d'eau alimentaire : à étendre à partir d'une extrémité de réseau située en trottoir, en face.
 - bouche d'incendie: idem.
 - réseau d'électricité aérien : sur le trottoir en face sur la dernière portion du lotissement. A étendre.
 - réseau de télédistribution aérien.
 - ~~réseau téléphonique souterrain~~
 - éclairage public sur supports béton.
 - égout public : néant.

1.6. Communications existantes

- arrêt de bus: à moins de 200m
- échangeur autoroutier de Lincent, de Walshoutem, de Braives, de Waremme.

1.7. Centres communautaires

- Ecoles primaires et maternelles à 1km (Braives et Fallais)
- centres commerciaux à Huy, Waremme, Namur, Hannut
- centres administratifs à Braives et Hannut
- centres sportifs à Braives-Fallais.

1.8. Réglementations diverses

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur, code civil, règlement communal.

Ainsi pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au CWATUP et au Règlement Communal d'Urbanisme. C'est le cas notamment pour les demandes de permis de bâtir, les dérogations au permis de lotir. Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée.

L'auteur du plan de lotissement se réserve tous droits de reproductions et de diffusion dudit plan. En aucun cas, celui-ci ne pourra servir de plan de mesurage annexé aux actes de transfert de propriété.

2. DESTINATION

A l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, le présent lotissement est réservé à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. De petites activités commerciales ou artisanales non incommodes, non bruyantes, non insalubres et ou non dangereuses (à justifier par la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement) sont admises à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable.

Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que ce soit sont interdits. Il en est de même du placement ou du parcage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires

Su
ff

y compris les véhicules et engins de toute nature à l'exception des installations de chantiers concernés par le présent lotissement. Il est également défendu d'ériger, d'établir ou d'exploiter des débits de boissons ainsi que tout établissement classé comme incommode, insalubre ou dangereux, la seule dérogation portant sur l'équipement d'habitabilité pour l'habitation.

Les réservoirs à combustibles non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

3. MORCELLEMENT

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus 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 C.W.A.T.U.P.

Dans le cas où la ou les zone(s) de construction initialement autorisée(s) serai(en)t modifiée(s), la procédure légale de modification sera respectée.

Les côtés et les calculs de superficie ont été effectués graphiquement, ce plan ne peut en aucun cas être reproduit pour être annexé à un acte de transmission de propriété. Néanmoins, ils résultent d'un mesurage de la situation existante.

Le bornage des lots sera effectué suivant l'article 646 du code civil et les articles 38 et 39 du code rural et se fera au fur et à mesure de la vente des lots.

4. MODIFICATION DE RELIEF DE SOL

X
Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du niveau de la voirie. Les mouvements de terre sont autorisés pour l'ensemble de la zone de bâtisse. Elles sont également admises pour la zone de cour et jardins, pour autant qu'elles servent à raccorder le niveau de la zone de bâtisse au terrain naturel et/ou aux terrains avoisinants.

5. ALIGNEMENT et MODES D'IMPLANTATION

*voir modifications dans
le plan de btu ff*

Pour l'ensemble des lots : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre I, chapitre II : Dispositions réglementaires générales – sections I et II

Pour les lots 1 à 4 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre III : Espace bâti contemporain B3 – section I.

Pour les lots 5 à 11 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre II : Espace bâti ancien B2 – section I.

La zone capable de construction est précisée au plan.

Des prescriptions particulières complètent les prescriptions générales. Les implantations des futures constructions seront en conformité avec le plan d'ambiance proposé ; à savoir :

- 5
J
- Lot 1 : L'accès carrossable se fera au côté nord-ouest de la parcelle ;
Lots 2 et 3 : Les accès de garages seront jumelés et les volumes garages seront construits sur la limite mitoyenne des lots ;
Lot 4 : L'accès carrossable se fera côté nord-ouest de la parcelle ;
Lots 5 et 6 : Les volumes garages seront construits à front de voirie sur la limite mitoyenne des lots. Les baies d'accès aux garages seront perpendiculaires à l'axe de la voirie ;
Lot 7 : pas de prescriptions particulière pour ce lot ;
Lots 8 et 9 : Les volumes garages seront construits à front de voirie sur la limite mitoyenne des lots. Les baies d'accès aux garages seront perpendiculaires à l'axe de la voirie ;
Lot 10 et 11 : Le faîtage du volume principal sera parallèle à la voirie ;
~~Lot 11 et 12 : Les accès de garages seront jumelés. Les volumes secondaires garages seront construits sur les mitoyens opposés à l'accès de manière à créer une cour intérieure.~~
~~Lot 14 : Le faîtage du volume principal sera parallèle à la voirie ;~~

6. GABARIT

Pour les lots 1 à 4 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre III : Espace bâti contemporain B3 – section II.

Pour les lots 5 à 11 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre II : Espace bâti ancien B2 – section II.

7. TOITURES

Pour les lots 1 à 4 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre III : Espace bâti contemporain B3 – section III.

Pour les lots 5 à 11 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre II : Espace bâti ancien B2 – section III.

8. ELEVATIONS, BAIES et OUVERTURES

Pour les lots 1 à 4 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre III : Espace bâti contemporain B3 – section IV.

Pour les lots 5 à 11 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre II : Espace bâti ancien B2 – section IV.

9. MATERIAUX

Pour les lots 1 à 4 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre III : Espace bâti contemporain B3 – section V.

Su
f

Pour les lots 5 à 11 : voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre II, chapitre II : Espace bâti ancien B2 – section V.

Le présent lotissement est réparti en quatre zones dont le premier candidat bâtisseur de chaque zone déterminera la teinte de référence de celle-ci. La zone 1 comprend les lots 1 à 4, la zone 2 comprend les lots 5 à 7, la zone 3 comprend les lots 8 et 9, et la zone 4 comprend les lots 10 et 11.

Les blocs et/ou briques de béton sont interdits en parement pour toutes constructions.

10. ABORDS

voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre I, chapitre II : Dispositions réglementaires générales – section IV

Une piscine à air libre ne dépassant pas de plus de 50cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum de 100m² pourra également être construite dans la zone de cours et jardin.

Les haies existantes, côté rue, seront maintenues et remplacées si nécessaire. Elles pourront être enlevées aux endroits d'accès des véhicules sur une largeur de 5 mètres. La largeur sera limitée à 1 mètre pour l'accès piétonnier.

11. ENSEIGNES et DISPOSITIFS DE PUBLICITE

voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre I, chapitre II : Dispositions réglementaires générales – section V.

12. INSTALLATIONS TECHNIQUES

voir le Règlement Communal d'Urbanisme de BRAIVES – Livre II, Titre I, chapitre II : Dispositions réglementaires générales – section VI

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

*voir nouveau
texte dans permis de
lotir #.*

Au Plan d'Aménagement par Sous-Bassin Hydrographique, l'emprise du lotissement est reprise en Zone d'Assainissement Autonome

Le système retenu sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir et conformément aux impositions des Autorités

Communes. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

13.1. ABSENCE D'UN EGOUT PUBLIC ou EXISTENCE D'UN EGOUT PUBLIC, MAIS SANS STATION D'EPURATION

Dans ce cas, un dispositif d'assainissement individuel sera prévu. Celui-ci s'effectuera de la façon suivante:

13.1.1. Pour les eaux pluviales:

Les eaux pluviales ne peuvent pas transiter par l'installation d'épuration. Elles seront évacuées en fonction de la situation des lieux.

13.1.2. Pour les eaux vannes (W.C. et urinoirs):

Elles seront prétraitées dans une fosse septique " toutes eaux ", puis épurées par un filtre bactérien aérobie ou anaérobie, suivant la topographie des lieux.

13.1.3. Pour les eaux ménagères (cuisine, bains, buanderie, ...):

Elles seront prétraitées dans un bac dégraisseur avant d'être déversées dans le second compartiment de la fosse septique " toutes eaux ".

Les différents éléments constituant le système d'épuration, seront dimensionnés selon l'A.G.W. du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires (Rem.: la capacité totale utile minimale de la fosse septique " toutes eaux " est de 3000 litres (au lieu de 1500 litres) pour un nombre E.H. compris entre 1 et 10).

Les eaux prétraitées seront évacuées via un tuyau P.V.C. qui se déversera,

- soit dans l'égout placé le long de la voirie,
- soit par un système d'épandage dans le sol à faible profondeur (drains de dispersion, filtre à sable, plateau absorbant, ...). Le choix se fera en tenant compte des capacités du sol à absorber les eaux et à les épurer (filtration - colmatage - oxydation - activités biologique et chimique). La carte pédologique donnera des précisions utiles à ce sujet.

Dès la réalisation de la station d'épuration collective les eaux seront bypassées non traitées vers l'égout.

14. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR.

vau / année de l'Etat #

La vente du premier lot 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:

- Ja
H
- distribution d'électricité : voir avis de l'ALE du 4 mars 2005;
 - distribution d'eau : voir avis de la SWDE du 26 janvier 2005 ;
 - téléphonie : voir avis de BELGACOM du 18 janvier 2005
 - service régional d'incendie : voir avis du SRI du 30 décembre 2004 et 21 janvier 2005.
- Alignement de voirie : un plan d'alignement avec cession et rétrocession a été établi conformément à la demande du S.T.P.

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.

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés à l'entière satisfaction de la Commune, l'attestation du Collège en faisant foi.

15. DISPOSITIONS IMPORTANTES.

15.1. ENTRETIEN DES PARCELLES DU LOTISSEMENT

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle 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.

15.2. PUBLICITE

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 leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement. Une enseigne mentionnant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser huit décimètres carrés.

15.3. DEGATS EVENTUELS A LA VOIRIE

Il appartient au propriétaire d'inclure dans les contrats pour la construction de l'immeuble ou de l'aménagement des abords que toutes dégradations à la voirie seront immédiatement réparées sans intervention du lotisseur.

En cas de carence, le propriétaire sera tenu pour responsable des dégradations.

15.4. DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE BATIR

Pour la demande de permis de bâtir, le dossier doit correspondre aux normes et obligations en la matière.

Aucun délai ne sera imparti pour la construction des lots vendus.

Fait à Braives, le 15 novembre 2005.

Modifié suite aux remarques de la commune de Braives, le 30 juin 2006.



Luc BRUGGEMAN

L'auteur du projet mandaté par les propriétaires.