

Province de NAMUR

Commune de ROCHEFORT

3ème Division dite de WAVREILLE

Section A

Parcelles n° 527 B, 529 A.

PROJET DE LOTISSEMENT

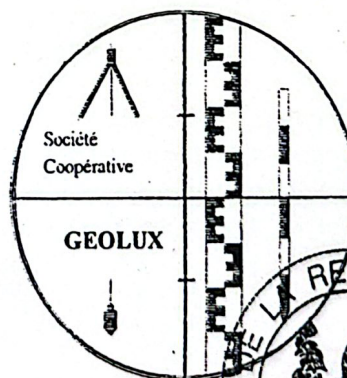
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Propriétaires:

Madame



Auteur de projet:



Société spécialisée en

TOPOGRAPHIE

Mesurage

Bornage-Mitoyenneté

Lotissement-Nivellement

IMMOBILIER

Expertise

Vente-Achat

Location-Gérance

32, rue Noël 1944

6900 MARCHE-EN-FAMENNE

084/31.31.49



Date: 05/01/2000

ARTICLE 1 : GENERALITES	3
ARTICLE 2 : DESTINATION	3
ARTICLE 3 : GABARIT	3
ARTICLE 4 : IMPLANTATION	3
ARTICLE 5 : MATERIAUX	4
ARTICLE 6 : TOITURE	4
ARTICLE 7 : GARAGE ET RAMPE D'ACCES	5
ARTICLE 8 : CLÔTURE	5
ARTICLE 9 : AMENAGEMENT ET PLANTATIONS	5
ARTICLE 10 : HYGIENE	6
ARTICLE 11 : REGLEMENTS COMMUNAUX	6
ARTICLE 12 : DESTINATION LOT N° 10 (nouveaux 10 à 15)	6



Prescriptions urbanistiques de Namur.

ARTICLE 1 : GENERALITES

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

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.

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

ARTICLE 2 : DESTINATION

Cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées uni familiales d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée. Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule habitation. Les constructions seront isolées. Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits. Les dépôts de ferrailles, mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

ARTICLE 3 : GABARIT

La façade du volume principal aura une largeur comprise entre 7 mètres minimum et de 15 mètres maximum. La superficie au sol du volume principal sera comprise entre 80 m² et 180 m². La superficie au sol d'un éventuel volume secondaire sera supérieure à 20 m². La superficie de l'ensemble des volumes secondaires sera inférieure à la moitié de la superficie du volume principal. Aucune habitation ne pourra avoir plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée. La hauteur sous gouttières du volume principal sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale sans jamais être inférieure à 3,70 mètres ou supérieure à 5,50 mètres, mesure prise au niveau du sol naturel. Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale. L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non comprises les toitures.

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

ARTICLE 4 : IMPLANTATION

Les constructions respecteront les conditions renseignées au plan de lotissement et les conditions suivantes :



- a) Le front de bâtisse du volume principal sera obligatoirement établi pour les lots 1 à 5 entre l'alignement de la zone aedificandi et une parallèle située à 3 mètres et pour les lots 6 à 9 entre l'alignement de la zone aedificandi et une parallèle située à 2 mètres.
- b) La façade à rue du volume principal doit avoir une largeur à rue de 7 mètres minimum et 15 mètres maximum.
- c) 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. Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux.
- d) Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

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

- e) Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours et jardin.
- f) Un seul abri de jardin peut être érigé à condition d'avoir une surface maximum de 10 m², une hauteur de 3,50 m au faite, en matériaux (élévation et toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois de ton brun foncé. Il sera implanté à une distance de 10 mètres minimum de la façade arrière du volume principal à 3 mètres minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant l'accord du propriétaire du lot voisin concerné.

ARTICLE 5 : MATERIAUX

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

- pierre calcaire
- briques rugueuses de ton brun moyen
- enduit de teinte gris clair à gris moyen à exécuter dans un délai de deux ans à dater du début des travaux. La maçonnerie d'élévation devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, le matériau de parement ne présentera pas de nuance d'élément à élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau.

ARTICLE 6 : TOITURE

Les toitures seront à deux versants, inclinées de 35° minimum, de 40° maximum et se rejoignant en faîtage. Les annexes en appentis pourront comporter une toiture d'un seul versant. Le faîtage des constructions sera orienté suivant la plus grande longueur du volume considéré parallèlement au front de bâtisse du volume principal. Les versants de la toiture ne pourront pas déborder des élévations du volume considéré. Les lucarnes, les coyaux et les brisis de toiture, ainsi que les toitures en plate-forme sont à proscrire.

Les toitures des constructions d'un même lot seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- *ardoises naturelles,*
- *ardoises artificielles ayant la tonalité de l'ardoise naturelle*
- *tuiles noires.*

ARTICLE 7 : GARAGE ET RAMPE D'ACCES

Toute nouvelle construction devra posséder un garage de 15 m² environ par logement ou à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

Les rampes d'accès à la voirie des garages ne pourront présenter une pente supérieure à 4% sur une distance de cinq mètres à partir de la limite de la voirie.

Le garage sera réalisé au niveau naturel du sol incorporé ou accolé au volume principal.

ARTICLE 8 : CLÔTURE

Dans le prolongement des fronts de bâtisse, le bien devra être clôturé par une haie de 1m de hauteur minimum constituée d'essences régionales compatibles avec l'environnement. Elle sera plantée en retrait de 50 cm de la limite séparative entre la propriété et la voirie publique. Elle sera érigée dans les trois ans à dater du début des travaux.

Les clôtures latérales et arrières auront au maximum 1,20 m de hauteur, elles ne pourront être réalisées qu'en treillis, haies vives ou fils soutenus par des piquets de fer ou de béton ; une maçonnerie de briques ou de moellons de 60 cm de hauteur maximum. Elles seront érigées dans les trois ans à dater du début des travaux.

Il y a obligation de clore.

ARTICLE 9 : AMENAGEMENT ET PLANTATIONS

Les allées, sentiers d'accès et de contournement de la bâtisse seront aménagés en dallages, graviers, gravillons et/ou tarmac. Le terrain libre sera aménagé en pelouses soignées, garnies ou non de petits massifs fleuris et plantés de petits arbres décoratifs. La plantation d'arbres à haute tige ou de rideaux 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.

A l'exception de l'accès au garage, le relief du sol ne sera pas modifié.

ARTICLE 10 : HYGIENE

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

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comprenant : éviers, lavabos, au moins un W.C., éventuellement douche, salle de bains complète, ... et être raccordée à la distribution publique d'eau d'alimentation. Aucun W.C. ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau alimentaire et d'égout existant.

Le raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie est obligatoire aux conditions fixées par la commune lors de la demande de raccordement.

ARTICLE 11 : REGLEMENTS COMMUNAUX

Les acquéreurs devront respecter intégralement les impositions prévues dans le Règlement communal de déversement des eaux usées dans les égouts communaux, le Règlement communal de distribution d'eau et le Règlement communal de travaux de voirie.

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 de bâtir.

ARTICLE 12 : DESTINATION LOT N° 10 – L'OBJET DE LA PRESENTE DEMANDE PORTE EXCLUSIVEMENT SUR LA DIVISION DE CELUI-CI EN 6 LOTS

Les lots 10 à 15 sont des lots agricoles. Ils pourront être destinés à un usage de pâture, de verger, de potager et de terre de culture ou maraîchère. Les lots 11 et 15 pourront comporter une petite construction de 20 m² à usage d'abri pour bétail. Cette construction sera érigée à plus de 10 mètres des limites des autres propriétés. En outre, les lots 10, 12, 13 et 14 pourront quant à eux recevoir un abri de jardin.

