

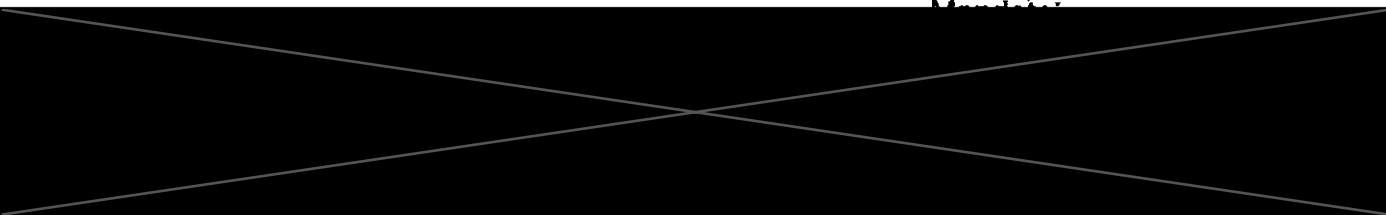
+32 83 656267

PROVINCE DE NAMURCOMMUNE DE HAMOIS

Cadastre : 1e division - HAMOIS - Section E - n°414b et 414c.

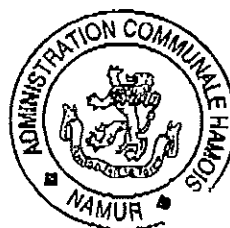
Maître de l'ouvrage :

pour accord

Auteur du projet :

BEXIMMO S.P.R.L. Cabinet de géomètre R.S.C.Namur n° 150

Rue du Pourrain, 12 - 5330 ASSESSE - Tél. & Fax. : 083 / 65.55.59

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUESECHELLE : -----Date : 25/07/2005Dossier : 95 21-CPlan : -----JAUMOTTE J.M.
Géomètre-expert Immobilier

+32 83 656267

1. Généralités :

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas l'acquéreur et ses ayant droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène et de confort, etc, nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.

2. Lotissement :

La division parcellaire est fixée au plan. Elle ne peut être modifiée sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable obtenu conformément au prescrit du Code wallon de l'aménagement et de l'urbanisme en vigueur au moment de la dite demande de modification.

3. Destination :

Lots 1 à 10 : le terrain est destiné à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice de commerce, d'artisanat et de profession libérale, pour autant que l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot reste l'élément dominant. Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule habitation.

Le lot 11 est non aedificandi et situé en zone agricole au plan de secteur. Il gardera sa destination de prairie, pâture, verger ou terrain de culture.

Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que se soit. Il en est de même du placement ou du parcage de 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 ainsi que les panneaux professionnels de dimensions 60 x 40cm maximum.

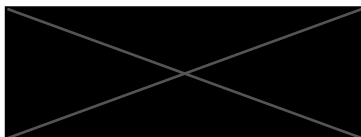
4. Aspect général :

Les habitations seront de type uni familial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. En dehors des façades ou pignons construits sur la limite latérale, aucune façade du volume principal ne pourra être aveugle.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux, proscrire les débordements de toitures et tous les éléments surajoutés affaiblissant la simplicité de la construction. 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.

La typologie du volume principal en façade à rue présentera un aspect rectiligne ne comprenant aucun débordement, retrait ou volume secondaire contraire aux caractéristiques de l'habitat traditionnel local.



+32 83 656267

5. Gabarit :

La façade du volume principal vers rue devra avoir une largeur minimum de 7 mètres.

La superficie au sol du volume principal sera de 80 m² minimum.

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 gouttières du volume principal sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale sans jamais être inférieure à 4,00 mètres et supérieures à 5,00 mètres, mesure prise par rapport au niveau de la voirie au droit de la porte d'entrée.

6. Implantation :

L'alignement de la zone de bâtisse est fixé et repéré sur le plan de lotissement :

Lots 1 à 4 et 8 à 10 : à 5 mètres en recul sur l'alignement de voirie.

Lots 5 et 6 : entre 0 et 2 mètres en recul sur l'alignement de voirie.

Lot 7 : sur l'alignement de voirie pour l'implantation d'un volume principal pignon à rue.

Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal sera implanté : sur l'alignement de la zone de bâtisse défini ci-dessus par l'angle de la façade principale le plus proche de la voirie.

Soit sur une limite latérale,

Soit parallèlement à celle-ci avec un recul compris entre 3,50 et 4,50 mètres.

Toutefois, un volume secondaire pourra être implanté sur la limite latérale considérée.

Le volume principal ou secondaire éventuel implanté sur ces limites latérales respectera le prescrit du Code civil en matière de vues et d'égout de toiture.

Lots 1 à 4 et 8 à 10 : Le faîtage du volume principal sera perpendiculaire à la limite latérale considérée.

Lots 5 et 6 : Le faîtage du volume principal sera parallèle ou perpendiculaire à la limite latérale considérée. En cas de parallélisme, le pignon à rue sera implanté sur l'alignement de voirie.

Lot 7 : Le faîtage du volume principal sera parallèle à cette limite latérale.

Lots 1 à 6 et 8 à 10 : La zone de bâtisse (H) est limitée à 12 mètres de profondeur à compter à partir de l'alignement de la zone de bâtisse.

Lot 7 : La zone de bâtisse (H) est limitée à 14 mètres de profondeur à compter à partir de l'alignement de l'alignement de voirie.

Toutes les constructions seront réalisées dans les zones de bâtisse reprises au plan ainsi que dans les zones de reculs sur les lots 5 et 6.

A l'avant de la zone de construction se situe la zone de reculs, à l'arrière la zone de jardin. A l'exception des lots 5 et 6, les zones de reculs sont non ædificandi. Les zones de jardin (J) sont également non ædificandi. Elles pourront cependant recevoir dans leurs parties situées à moins de 50 mètres de l'alignement de voirie, un abri de jardin en bois de ton brun moyen ou une serre d'amateur de moins de 12 m². Une piscine de moins de 30 m² est autorisée en zone de jardin à moins de 50 mètres de l'alignement de voirie. Celle de type surélevé dépassant sensiblement le relief du sol ne sera pas autorisée.

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



M&I 03/10/2005



+32 83 656267

7. Matériaux :

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

soit le grès régional ou le calcaire tendre,

soit une brique rugueuse de ton beige à brun moyen rappelant le ton du grès régional ou de ton gris rappelant le ton du calcaire tendre,

soit une maçonnerie revêtue d'un enduit de ton beige à brun moyen s'harmonisant avec la tonalité du grès local, l'enduit sera réalisé dans les deux ans à dater du début des travaux.

Les cheminées pourront être ardoisées.

Les encadrements des baies seront réalisés, soit avec le même matériau que les murs d'élévation, soit en pierre de taille en appareil monolithe. La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couvertures des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants.

8. Toitures :

Les toitures seront à deux versants droits de même inclinaison et longueur de pente, inclinés de 35° minimum à 45° maximum et se rejoignant en faîtage. Elles seront exécutées :

- soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle. Elle sera de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture.

- soit en tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé et de texture mate.

Le faîtage des constructions sera orienté suivant la plus grande longueur du volume considéré.

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. Les shingles et le roofing sont proscrits.

Les lucarnes, les coyaux et les brisis de toiture ainsi que les toitures en plate-forme sont proscrits.

Les verrières de toiture, antennes paraboliques et autres éléments vitrés de toiture seront éventuellement admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction. La pose de capteurs solaires est autorisée pour autant que leur armature soit réalisée dans le même ton que la toiture.

9. Garage :

Toute nouvelle habitation devra posséder un garage de 15 m² minimum ou à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public. Le garage se situera de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Il sera :

Soit incorporé ou accolé au volume principal ;

Soit construit en volume secondaire isolé. La partie comprise entre la route et le front de bâtisse des constructions sera obligatoirement remblayé sur tout le développement à rue du lot sans dépasser le niveau de l'accotement existant. La différence de niveau ainsi créée sera récupérée :

Soit par talutage dans les dégagements latéraux de telle manière que le relief naturel soit maintenu au droit de la façade arrière du volume principal.



Handwritten signatures and initials, including a large '3' and various scribbles, located to the right of the official stamp.

+32 83 656267

Soit par la construction d'un mur de soutènement en pierres du pays rappelant les matériaux naturels employés dans l'habitat ancien.

Lots 5 à 7 : le remblai et le mur de soutènement éventuel seront établis à 6 mètres maximum en recul sur l'alignement de voirie. Sur la limite latérale, le mur de soutènement sera prolongé vers la rue de façon à rattraper la différence de niveau éventuelle du lot voisin.

Soit par la combinaison de ces deux possibilités.

Le revêtement de l'aire d'accès au garage sera réalisé dans une uniformité de matériaux à partir du bord de l'asphaltage existant. Les matériaux de dallage seront de type pavé auto bloquant ou dalle à engazonner afin de permettre la percolation des eaux de pluies de façon à en limiter le rejet dans l'égouttage public.

À l'exception des travaux prévus au présent article, le relief du sol ne sera pas modifié.

10. Volumes secondaires :

Les volumes secondaires seront soit accolés au volume principal soit construit en volume isolé dans la zone de bâtisse définie au plan de lotissement.

Toutefois, le volume secondaire isolé pourra être construit dans la zone de recul du volume principal. Le niveau des corniches des volumes secondaires sera inférieur à celui des corniches du volume principal. Ils seront conçus pour former un ensemble architectural avec l'habitation. Ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de l'habitation tant pour les maçonneries d'élévation que pour les toitures.

La toiture des volumes secondaires en appentis pourra comporter un seul versant. Le degré d'inclinaison des toitures des volumes secondaires sera identique à celui de la toiture du volume principal.

Toutefois, le volume secondaire implanté au niveau du jardin, pourra comporter une toiture plate formant terrasse au niveau du rez-de-chaussée.

D'une manière générale, les terrasses devront obligatoirement être « construites ».

Les balcons suspendus sont proscrits.

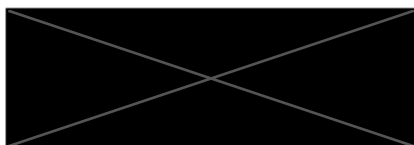
Les volumes secondaires sous forme de véranda peuvent être admis à condition :

- d'être implantés dans la zone de bâtisse ;
- d'être étudiés complémentirement et en harmonie avec l'architecture générale ;
- d'utiliser une ossature en matériaux similaires aux menuiseries du volume principal ;
- que les parois non vitrées soient constituées de maçonneries similaires à celles du volume principal.

11. Clôtures et plantations :

Les clôtures et pilastres seront réalisées tant que possible dans un esprit d'unité architecturale et urbanistique sans pour autant aboutir à un aspect de monotonie. Les clôtures pourront être constituées par une haie vive ou libre composée d'espèces indigènes à feuilles caduques et dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1 mètre. Elle pourra éventuellement être supportée par une clôture de 1,20 m de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis à large mailles peints, galvanisés ou plastifiés, avec éventuellement à la base une plaque de béton ou muret de 30 cm de hauteur maximum.

En bordure de voirie, la clôture éventuelle sera placée en retrait de 0,75 mètre de l'alignement.



+32 83 656267

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972. Annexe à la circulaire du 24/04/1985.

Toutes les autres plantations ornementales ou à haute tige seront choisies parmi les essences régionales compatibles avec l'environnement.

12. Equipement de la construction :

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

Les habitations seront pourvues d'une citerne à eau de pluie d'une capacité minimum de 5000 litres. Ces équipements réalisés en sous-sol pourront être implantés en dehors de la zone de construction.

13. Travaux d'équipement mis à charge du lotisseur :

La délivrance du permis de lotir est subordonnée aux charges suivantes :

- Réalisation de l'équipement de la voirie en eau tel que décrit dans la lettre du 23 mai 2005 de la SWDE.

- Réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 12 juillet 2005 de l'IDEG.

- Réalisation de l'équipement en égouttage de la voirie tel que décrit au projet.

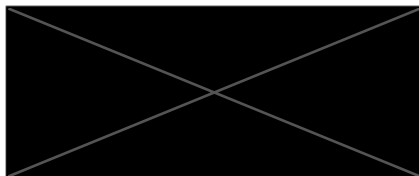
- Au dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements.

Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que la Commune n'aura pas constaté par un certificat dont copie sera transmise au Fonctionnaire délégué, que les travaux mis à charge du lotisseur ont été exécutés.

14. Les plans soumis à l'autorisation de bâtir figureront l'emplacement du dispositif de traitement des eaux vannes et usées. L'intéressé sera tenu, le cas échéant, de fournir lors de la demande d'autorisation, les données complètes à cet égard.

15. 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

=====



MRI 03/10/2005

