

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Jointes au permis de lotir délivré par le Collège échevinal de Dinant, le 24/05/1996 avec les modifications demandées pour les articles 4.1 (italique) et 6.1 (italique).

1. Généralités

- Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, ... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.
- Le constructeur de l'habitation sur la parcelle du lotissement fera établir, avant le début des travaux, un état des lieux contradictoire de l'état de la voirie et de ses abords à proximité de son chantier. En cas de non établissement de pareil document, ceux-ci seront réputés en parfait état d'entretien et de réparation.

2. Lotissement

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et le lot ne pourra plus être subdivisé ou modifié, 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 Bourgmestres et Echevins en application des dispositions de l'article 54, §2 du Code Wallon de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme et sous réserve de ce qu'il est dit ci-après.

3. Destination

- 3.1. Le présent lotissement est réservé à la construction d'un habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.
- 3.2. Est interdit le dépôt de ferrailles, de véhicules usagés ou de tout autre de quelque nature que ce soit. Il en est de même du placement ou du parcage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles 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 du lot concerné par le présent lotissement.

4. Implantation

- 4.1. Les constructions devront obligatoirement être implantées dans la zone capable de bâtisse indiquée au plan, qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb, en se conformant aux présentes prescriptions.

La façade avant sera constituée d'un mur gouttereau en recul maximum de 4 m de l'actuelle clôture (reprise au plan). Toutefois, si ce mur gouttereau n'était pas celui du volume principal, ce dernier ne pourrait être en recul de plus de 10 m par rapport à la clôture précédemment évoquée.

- 4.1.1 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 superficie totale au sol se situera entre 80 et 150 m².
- 4.1.2 Le faîte du volume principal sera réalisé suivant la plus grande longueur du volume et en fonction de la remarque ci-dessus.

- 4.1.3 Une deuxième zone à bâtir est prévue rue de la Sûre pour la construction d'une annexe, cette annexe ne pourra servir de garage que dans le cas où il n'y a pas de garage prévu dans le bâtiment principal.

4.2. Modification de relief - Aménagement des accès.

4.2.1 Généralités

L'implantation des constructions devra limiter au maximum la modification sensible du relief du sol. Le permis de bâtir sera très précis à ce sujet.

4.2.2 Chemin d'accès

Il suivra le relief du sol.

Afin de préserver l'harmonie de l'aménagement de la voirie, la zone du domaine public comprise entre la bordure où le revêtement carrossable de la voirie et l'alignement, sera revêtue en dalles en béton ou d'un stabilisé dont la couche supérieure sera en gravier de calcaire ou tous autres matériaux conformément aux instructions données par l'Administration communale lors de la délivrance du permis de bâtir.

5. Parti architectural

Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint parallèlement ou perpendiculairement des volumes secondaires.

Le niveau des gouttières et des faîtes des volumes secondaires sera nettement inférieur à celui des gouttières et du faîte du volume principal ; ce dernier sera réalisé suivant la plus grande longueur du volume.

Les toitures seront à deux versants de même pente, cependant les annexes en appentis pourront comporter une toiture d'un seul versant.

Les toitures en plates-formes ainsi que celles à la « mansard » seront proscrites.

Les coyaux et les brisis de toiture sont à proscrire.

Dans le cas d'un volume secondaire, jouxtant le volume principal, un décrochage devra exister entre les deux volumes au niveau de la toiture ; un changement de pente de toiture est proscrit.

Un volume secondaire sous forme de « véranda » peut être admis à condition :

- De ne pas être implanté à l'avant de l'habitation (rue de Walzin) ;
- De ne pas développer une surface au sol supérieure à 25 m² ;
- De ne pas développer une profondeur supérieure à la hauteur sous corniche de la façade du bâtiment à laquelle il est accolé ;
- De comporter des faces latérales en maçonnerie similaire à celle du volume auquel il est accolé sur une hauteur de 80 cm au moins et marquant la nette verticalité ;
- De disposer d'une ossature en matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal ;
- De disposer d'une toiture vitrée de pente identique à celle du bâtiment principal sur 1/3 de la surface au moins ;
- D'être articulé volumétriquement par rapport au volume auquel il est accolé.

Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural.

6. Gabarit - Toiture - Bates

6.1 le bâtiment principal comportera au maximum 3 niveaux dont un fortement engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur du mur gouttereau sera équivalente au minimum à la moitié de la hauteur totale du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres.

6.2 La pente des versants de toiture sera comprise entre 30° et 45°. Les débordements des toitures et les lucarnes sont proscrits.

6.3 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 comprises les toitures.

Les baies d'étages sous-combles seront traitées séparément.

6.3.1. Soit sous forme de fenêtre ou châssis à tabatière.

Leurs dimensions hors tout ne dépasseront pas 1 m 20. Elles seront placées en arrière du mur extérieur de 60 cm minimum et leur faîte se situera à 1 m 20 au moins en-dessous du faîte du toit.

6.3.2 Soit sous forme de tabatière se prolongeant dans le plan vertical, d'un développement maximal en hauteur de 2m et d'une largeur maximale de 1 m 20.

Les rives de toitures seront réalisées soit dans le même matériau que celui utilisé pour le toit soit en un autre matériau de teinte brun foncé à noir ou de même teinte que celle de la façade correspondante.

7. Matériaux

7.1 Les élévations seront exécutées

- soit en pierre calcaire ;
- soit en maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen ;
- soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de 2 ans à dater de l'octroi du permis ;
- soit en blocs de béton de parement de ton gris moyen, de texture serrée, régulière et très légèrement grenue, mis en œuvre avec joints réguliers de 15 mm d'épaisseur maximum.
Il y a lieu de tenir compte des spécifications suivantes quant à la mise en œuvre des blocs de béton.
- Les blocs de béton utilisés en maçonnerie apparente seront nécessairement de texture serrée, régulière et très légèrement grenue
- Les arêtes et angles seront vifs et les tolérances dimensionnelles ne peuvent excéder +/- 3 mm (moyenne sur 5 blocs) aucune écornure ne sera tolérée du côté visible.
- La teinte obtenue dans la masse sera régulière, légèrement nuancée.
- Les plans seront modulés de façon à n'utiliser que des blocs entiers ou demi-blocs fabriqués en usine.
- L'homogénéité de la maçonnerie apparente sera sauvegardée par l'utilisation de blocs spéciaux, fabriqués en usine, pour linteaux et chaînages.
- Suivant l'architecture recherchée d'autres linteaux décoratifs peuvent également être utilisés.
- L'usage de blocs entiers et demi-blocs à boutisse plane pour l'exécution des angles de murs est autorisé.
- La régularité des joints qui ne peuvent excéder 15 mm sera assurée par la mise en œuvre au cordeau de chaque tas de blocs.

7.2 Les couvertures de toitures seront exécutées en ardoises de ton noir mat, naturelles ou artificielles.

8. Zones de recul et zones capables de bâtisse non construites = zones de cours et jardins.

Le permis de bâtir renseignera obligatoirement la délimitation de la partie de parcelle affectée à cette zone.

Ces zones sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes de préférence d'essences régionales ; elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès à l'immeuble.

Ces chemins seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'aggloméré de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable ou en hydrocarboné.

Les emplacements de parcage seront spécifiés sur la demande de permis de bâtir et seront localisés dans la zone à bâtir.

Le permis de bâtir renseignera également avec précision les matériaux à mettre en œuvre ainsi que les niveaux des aménagements projetés par rapport à la voirie et à la construction projetée.

Il sera obligatoirement planté dans cette zone, dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction, un arbre d'essences régionales compatibles avec l'environnement.

9. Clôtures et plantations

9.1. Clôtures

- Les clôtures seront obligatoirement implantées en mitoyenneté. Elles seront constituées par une haie vive ou libre composée de préférence d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1 m et ne dépassera pas 2 m sauf accord entre riverains.
- Les baies pourront être supportées par une clôture de 1 m 20 de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par un fils ou treillis à larges mailles avec éventuellement à la base, une plaque de béton ou muret de 30 cm de hauteur maximum.
- Les claustras de paille ou en éléments préfabriqués alvéolés sont interdits, ceux en bois de teinte foncée sont autorisés.
- A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur à la propriété.

9.2. Plantations

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée dans le jardin botanique national de Belgique en 1972.

Nouvelle flore de la Belgique, du Grand-Duché, du Nord de la France et des régions voisines, par le Jardin Botanique National de Belgique.

10. Equipement des constructions

- Il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 3 000 litres
- En l'absence de réseau d'égouttage communal, le traitement et l'évacuation des eaux usées seront réalisées aux conditions du permis d'exploiter délivré le 13 novembre 1995 par le Collège Echevinal ou l'autorisation qui serait délivrée en remplacement de ce permis.

Le schéma d'égouttage individuel sera prévu de manière à ce qu'il puisse être raccordé à l'égouttage communal lorsque celui-ci sera installé. Le raccordement à ce futur égouttage sera obligatoire dès le moment où le Collège Echevinal en fera la demande aux propriétaires des lots.

Les plans soumis à l'autorisation de bâtir figureront le schéma d'égouttage privé.

Les intéressés seront tenus, le cas échéant, de fournir lors de la demande d'autorisation, les données complètes à cet égard.

