

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les prescriptions reprises ci-après peuvent être complétées ou modifiées soit par le Fonctionnaire Délégué de l'Administration de l'Urbanisme, soit par le Collège Echevinal, en fonction notamment du R.C.U. du 23 mars 1998.

ARTICLE 1 : DESTINATION

Le terrain est destiné à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et familial, pouvant comporter accessoirement des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou artisanale répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant.

Chaque lot ne pourra en recevoir qu'une seule.

COEFFICIENT D'OCCUPATION : 0,378

LOG / HA : 8

P / S : $0,378 / 2 = 0,189$

ARTICLE 2 : CONSTRUCTIONS

2.1. IMPLANTATION

L'habitation sera érigée à l'intérieur de la zone de bâtisse indiquée au plan et implantée de manière à ne pas être au centre de la zone à bâtir.

Le front de bâtisse du volume principal sera parallèle à la voirie communale dénommée « rue des Horizons » et sur la limite de recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la route.

Dans la zone de construction, les façades non mitoyennes des volumes principaux et secondaires auront un recul minimal de 4 m par rapport aux limites latérales et de 13,25 m par rapport à la limite arrière.

Les petites constructions, tels abris de jardin, remises,... seront implantées à l'arrière du volume principal, (?) à 3 m minimum des limites latérales de la parcelle.

2.2. NIVEAU

Le niveau des seuils devra se situer entre + 25 cm et + 45 cm par rapport au niveau du terrain naturel ou de l'axe de la chaussée ; les accès étant réalisés par une pente régulière respectant le point 4.

2.3. GABARIT

L'habitation aura au moins 70 m² de superficie a sol et au maximum 300 m².

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 du rez-de-chaussée sera comprise entre 2,5 m et 3 m de plancher à plancher.

La hauteur sous gouttières aura 3,60 m pris à partir du seuil et un maximum de 5 m 50.

Le volume principal aura un étage maximum qui pourra éventuellement être engagé sous la toiture.

Son volume sera compris entre 300 et 1650 m³.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires et annexes sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour le niveau des faîtes.

2.4. TOITURES

Les toitures seront à double versants, inclinées de 35° minimum et à 45° maximum et se rejoignant au faîte pour les volumes principaux et secondaires. Le faîte sera orienté suivant la plus grande longueur du volume considéré.

Les toitures plate-forme ainsi que celles à la mansarde seront proscrites.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les bâtiments annexes non habitables, pour autant qu'elles se justifient dans la composition architecturale d'ensemble.

Un débordement de toiture est autorisé et limité à 30 cm sur les murs gouttereaux et à 10 cm sur les autres murs d'élévation.

Une seule lucarne de dimension réduite (largeur maximale 1 m 40) est autorisée en façade à rue.

2.5. MATERIAUX

Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle.

Elévation

A l'exception d'éventuels soubassements qui seront, soit en grès, en calcaire, en pierre bleue ou en pierre reconstituée, un seul parement est admis pour l'ensemble des façades et des murs visibles.

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

- Pierre calcaire, moellons de calcaire,
- Pierre du pays, moellons de grès,
- Briques rouge-brun, ocre-brun rugueuses,
- Briques peintes ou crépies dans la gamme des gris-clair ou blanc cassé,
- Blocs de béton crépis dans la gamme des gris-clair ou blanc cassé.

Le bois ne pourra être utilisé comme matériau d'élévation sauf pour les arrière-bâtiments non destinés à l'habitation (garage, abri de jardin, remise, box,...).

Les peintures, crépis, enduits seront réalisés dans les deux ans du début des travaux.

Toitures

Les toitures d'un volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires et annexes auront un même matériau de couvertures :

- Soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle, placée orthogonalement à la pente ;
- Soit une tuile en terre cuite ou de béton, de teinte foncée (gris anthracite mat) et non vernissée.

Encadrement des baies

Les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que ceux d'élévation ou seront éventuellement en grès, calcaire, en pierre bleue ou en pierre reconstituée.

Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale.

L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface au maximum égale à 40% de la surface de la façade, en ce, non compris les toitures.

Menuiseries

Les menuiseries des baies, portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité.

Ces menuiseries seront de ton blanc ou de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade, ou de la couleur du bois.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

ARTICLE 3 : VOLUME SECONDAIRE

Un volume secondaire ou annexe complémentaire (attendant) à l'habitation aura une surface au sol correspondant au maximum à la moitié de la surface au sol du bâtiment principal et dans tous les cas, inférieure ou égale à 50 m².

Un volume secondaire ou annexe non complémentaire (non attendant) à l'habitation aura une superficie au sol maximale de 35 m².

Toiture et matériaux idem postes 2.4 et 2.5.

Garage

Toute nouvelle habitation devra posséder un garage par logement, ou à défaut, une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en-dehors du domaine public.

Le garage sera réalisé en respectant le point 4, soit incorporé ou accolé au volume principal, soit réalisé en volume secondaire accolé ou isolé.

Niveaux : le point 2.2 est d'application.

Dépendances

Toute dépendance sera intégrée ou accolée au volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur au niveau des gouttières du volume principal.

Elle sera réalisée en matériaux identiques à ceux de l'habitation (maçonnerie et toiture).

ARTICLE 4 : ACCES ET RELIEF

Les déblais doivent être organisés de manière à reprofiler le terrain naturel (pour obtenir une pente douce et régulière) en évitant au maximum les murs de soutènement.

La mise à niveau de l'accès depuis la construction jusqu'à la limite de l'accotement sera exécutée comme suit :

- du bord de la chaussée soit à 6 mct de l'axe, pente ascendante de 4 % maximum sur les cinq premiers mètres ;
- au delà, 15 % de pente maximum.

ARTICLE 5 : CLOTURES

La clôture du lot est obligatoire.

TYPE DE CLOTURE

Elle sera réalisée conformément aux dispositions de la circulaire ministérielle relative à la clôture des parcelles bâties en date du 24/05/1985, « le lot devra être clôturé, à front de la voirie communale, par une haie de 1 m 20 de hauteur maximum, et de 1 m 50 ailleurs ; constituée d'essences régionales compatibles avec l'environnement ».

Elle pourra être renforcée par un treillis métallique.

Elle sera érigée dans les trois ans à dater du début des travaux.

ARTICLE 6 : HYGIENE

La construction sera dotée d'une fosse septique comportant un dégraisseur pour la récolte et le traitement des eaux usées domestiques. La sortie de cette fosse sera aménagée pour le raccordement à l'égout proche (Ø 30 en béton).

Une chambre de visite sera établie à proximité de ce raccordement à l'égout existant sur la propriété du bâtisseur.

La demande de raccordement à l'égout sera introduite séparément du dossier de permis de bâtir auprès de l'Administration Communale, rue Grande 112 à 5500 DINANT.

Toute habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie, enfouie, d'une capacité de 1.500 litres minimum.

ARTICLE 7 : DIVERS

Les dépôts de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

Une enseigne mentionnant les noms et professions de l'occupant pourra être posée, mais ne pourra dépasser $\frac{1}{2}$ m².

Les enseignes lumineuses à éclairage intermittent sont interdites.

CLAUSES CIVILES

ART. 1 : un exemplaire des prescriptions ci-avant dûment signé par l'acquéreur sera annexé aux actes authentiques de vente, à moins que l'acquéreur reconnaisse expressément, dans l'acte de vente, qu'il a reçu une copie de l'acte de dépôt du permis de lotir et de ses annexes.

ART. 2 : le plan du lot acquis sera annexé à l'acte de vente authentique et il reproduira l'implantation des constructions telle que définie dans le cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques ci-avant.

ART. 3 : toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location du bien compris dans le lotissement est interdite. Les panneaux relatifs à la vente subséquente ne pourront dépasser 1 m².