

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Jointes au projet de lotissement des parcelles sises à Dinant 1^{ère} Don-section B 118f

Appartenant à :

SPRL « MEUSE-PROMO-INVEST », rue du Grand Pachis 5 à Awagne - Dinant

1. Destination.

Les lots de 1 à 7 sont destinés à la construction d'habitations, chaque lot ne pouvant recevoir qu'une seule, le lot 8 n'étant pas actuellement destiné à la construction d'habitations.

2. Aspect général

Les habitations seront du type unifamilial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant.

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

3. Gabarit

Le façade vers rue du volume principal devra avoir une longueur de 7 mètres minimum.

L'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire éventuel ne pourra jamais dépasser 20 mètres.

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

La superficie au sol d'un éventuel volume secondaire sera au minimum de 20 m² et au maximum 50 m² et sera inférieure à la moitié de la surface du volume principal.

Le plan de volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

Hauteurs

- La hauteur sous gouttières du volume principal aura au minimum 3 m 60 et au maximum 5 m 50. Ceci permettra la réalisation de deux niveaux au maximum (rez + 1) dont le second peut partiellement être engagé dans le volume de la toiture.
- Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20%. Il en sera de même pour le niveau des faîtages.

4. Implantation

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 ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, la façade de ce même volume principal - ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire accolé - sera implanté selon une des manières suivantes :

Modes :

- Soit parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ;
- Soit parallèlement ou perpendiculairement à une limite parcellaire latérale.

Reculs par rapport au domaine public :

- Soit sur l'alignement. Dans ce cas, le raccord s'effectue sur toute la longueur de la façade ou du pignon voire seulement par un angle façade / pignon ;
- Soit en recul de l'alignement avec une distance inférieure à la hauteur sous gouttière du volume principal.

Toutefois s'il existe :

- Un front de bâtisse, le volume principal devra être implanté dans son prolongement ;
- De part et d'autre de la parcelle des volumes principaux ayant des reculs différents, en fonction du bon aménagement des lieux, le volume principal s'alignera soit sur l'un d'eux, soit entre les deux de manière à rattraper la différence.

Les façades des volumes principaux et secondaires auront un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites latérales des parcelles.

La zone de bâtisse est limitée à 22 mètres de profondeur.

Les dépendances isolées, non destinées à l'habitation, auront au maximum 20 m² par lot et 3 m de hauteur totale, elles seront implantées dans la zone bâtable,

- Soit en prolongement du front de bâtisse des volumes principaux et secondaires,
- Soit à l'arrière de ceux-ci.

Le recul minimal par rapport aux élévations des volumes tant secondaires que principaux sera égal à la hauteur sous faitage du volume annexe projeté.

Le recul minimum par rapport aux limites latérales de parcelle sera de 2m.

Elles seront réalisées en matériaux identiques à ceux de l'habitation (maçonnerie et toiture).

Elles auront une toiture en pente d'un ou de deux versants droits d'une inclinaison identique à celles de la toiture du volume principal.

5. Matériaux d'élévation

A l'exception des encadrements des baies et d'éventuels soubassements qui seront éventuellement en grès, en calcaire ou en pierre reconstituée, un seul parement est admis pour l'ensemble des élévations et des murs visibles. Le matériau de parement sera :

- Soit le grès ou le calcaire ;
- Soit la brique de ton rouge foncé d'une hauteur de 6 à 10 cm, joints non compris ;
- Soit la brique de béton hydrofugé de ton brun-rouge ou gris clair à gris moyen, dont la hauteur est comprise entre 6 et 19 cm joints non compris ;
- Soit un enduit lissé, un badigeon ou une peinture de ton blanc à gris moyen ;
- Soit une brique d'une hauteur de 6 à 10 cm, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.

La hauteur des éventuels soubassements est de 40 cm.

Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à partir de la fin du gros œuvre et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales.

Les maçonneries de pierre seront à assises horizontales. Le rejointoiement ne peut être réalisé en relief, il s'harmonisera avec la maçonnerie.

6. Toiture

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants de même inclinaison et dont le rapport de longueur est compris entre 1 et 1,5.

Les éventuels volumes secondaires comprendront une toiture à deux versants d'une inclinaison identique à celle de la toiture principale.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) servant de liaison.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales, elles ne comprendront aucun débordement, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.

La saillie de la gouttière ne pourra dépasser de plus de 30 cm le plan de la façade.

Les toitures des volumes principaux et élevés peuvent comprendre des croupes faîtières.

Les lucarnes et les tabatières seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade.

Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas le volume de la toiture.

La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1 m 30.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faîtage. Elles auront la teinte des façades ou des toitures.

Matériaux de couverture

Les toitures d'un volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires auront un même matériau de couverture qui sera :

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

Les verrières de toitures, capteurs solaires, antennes paraboliques et autres éléments vitrés de toiture seront éventuellement admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

Les matériaux de couverture des petits toits plats seront un plan garantissant l'étanchéité et de teinte foncée.

7. Baies et ouvertures

Les baies et ouvertures auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40% de la surface de la façade (toiture non comprise).

Les baies seront traitées de manière sobre afin de ne pas briser la compacité et la simplicité des volumes.

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

- Soit de ton blanc
- Soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade
- Soit de la couleur du bois.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit.

8. Garage

Toute habitation devra posséder au moins un garage de 15 m² minimum ou par défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en-dehors du domaine public.

Les garages seront incorporés au volume principal ou au volume secondaire éventuel et disposés en sous-sol par rapport au rez-de-chaussée.

Les garages disposés en façade située sur l'alignement et à rue, seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

La pente d'accès aux garages disposés en recul par rapport à l'alignement ne pourra dépasser 4% sur les 5 premiers mètres, ensuite la pente des rampes montantes ne pourra dépasser 15%.

Le revêtement de l'aire d'accès au garage sera réalisé dans une uniformité de matériaux à partir de la limite de la voirie.

10. Clôtures

Les clôtures à front de voirie seront réalisées par un mur en matériaux identiques au bâtiment principal ou d'un mur en matériaux pierreux naturels d'une hauteur maximum de 1 m 20.

Les clôtures autres que celles à front de voirie auront au maximum 1 m 50 de hauteur.

Elles pourront être constituées soit :

- De haies vives d'essence régionale. Les essences résineuses étant interdites ;
- De fils ou treillis soutenus par des piquets en béton ou métalliques peints, galvanisés ou plastifiés avec ou sans assise.

11. Relief

Le rez-de-chaussée du volume résidentiel épousera le niveau du terrain naturel de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les déblais ou remblais supérieurs à 50 cm seront organisés de manière à reprofiler le terrain naturel en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée ou de promontoire.

Le terrain étant surélevé de plus d'un mètre par rapport au niveau moyen de la voirie, l'implantation des bâtiments s'inspirera des solutions traditionnelles utilisées : les entailles perpendiculaires au talus naturel sont interdites.

Afin de juger de la bonne intégration du bâtiment au relief, les documents de demande de permis de bâtir préciseront les cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et la construction projetée.

12. Hygiène

Toute habitation sera pourvue d'un dégraisseur de minimum 500 litres et d'une fosse septique toutes eaux ou de type sanicclair et relié à la canalisation d'égout existante.

Toute habitation doit être pourvue d'une citerne à eau de pluie d'au moins 3000 litres.

13. les dépôts de toutes sortes et notamment de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

14. 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.