

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Jointes au projet de lotissement des parcelles sises à Dinant 1^{ère} Don - section A 56a appartenant à la Société Immobilière « Ferme Sainte Barbe ».

1. Destination

Le lot n°1 est destiné à la construction d'une seule habitation, le lot n°2 est non aedificandi il a une destination de prairie ou de pâture.

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

La 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 du 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 5.50 m. 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 forces 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 parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

Recul 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 comprise entre 5 m et 10 m.

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

Les dépedances 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 bâissable 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 faîtage du volume annexe projeté.

Le recul minimum par rapport aux limites latérales de parcelle sera de 3 m.

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

Elles auront une toiture en pente d'un ou 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 lucarnes et les tabatières seront disposées selon l'ordonnancement 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 50.

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

La toiture du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires auront un même matériau de couverture qui sera en ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle.

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 disposés en façade située sur l'alignement seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les garages disposés en recul par rapport à l'alignement ou en façade latérale seront :

- De plain pied avec la voirie si le terrain est disposé au même niveau
- Sinon sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement la pente d'accès au garage ne peut dépasser 4 %, ensuite la pente des rampes montantes ne peut dépasser 15% et celles des rampes descendantes 10%.

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 seront soit :

- Traitées comme la façade du bâtiment ou en harmonie avec elle et ne dépassant pas 1,20 m de hauteur en façade et 1 m 50 ailleurs
- Une haie vive taillée à essence feuillue régionale d'une hauteur comprise entre 1m et 1 m 20 pouvant être renforcée par un treillis métallique. Les essences résineuses sont interdites.
- Une grille ou une clôture réalisées à l'aide de treillis sur poteaux de bois, de fer ou de béton. Ces éléments seront simples et de ton foncé.

Ne sont pas autorisées à front de voirie :

- Les clôtures réalisées en PVC
- Les clôtures réalisées à l'aide d'une alternance de piliers et de plaques de béton, peints ou non.
- Les clôtures réalisées avec des planches ondulées en bois alternant avec des piliers en bois.

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.

12. Hygiène

Les mesures décrites ici sont conformes au règlement communal concernant l'évacuation et l'épuration des eaux usagées (règlement approuvé par le conseil communal le 6 avril 1999) et au plan communal général d'égouttage (PCGE) approuvé par Arrêté Ministériel le 6 octobre 1998.

Le lotissement est situé dans une zone non égouttée mais qui sera égouttée dans les prochaines années. En attendant la pose de cet égout, l'habitation sera pourvue « d'un système provisoire d'épuration individuelle simplifié ». Un « système provisoire d'épuration individuelle simplifié » est constitué d'une fosse septique toutes eaux conforme au point 1.2 b ou 1.2.c de l'annexe II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 15/10/1998 et d'un système d'épuration-évacuation par le sol conforme au point 2.2 de l'annexe II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 15/10/98.

Etant donné qu'une fois l'égout posé et la station d'épuration située en aval fonctionnelle, la fosse septique devra être mise hors service, il est recommandé d'installer une fosse septique qui soit by-passable.

Lorsque le raccordement d'une habitation à l'égout engendre des coûts excessifs en raison de difficultés techniques rencontrées, le collège des Bourgmestre et Echevins peut autoriser à la place du raccordement à l'égout la pose d'un système complet d'épuration individuelle.

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.