

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Jointes au projet de lotissement des parcelles sises à Dinant 9^{ème} Don-Furfooz section C n° 135 e appartenant aux consorts DONDELET - BONTEMPS, la veuve et les enfants.

1. Destination

Le terrain est destiné à la construction d'habitations, chaque lot ne pouvant en recevoir qu'une seule.

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 et de 150 m² maximum.

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.

Les volumes de formes hémicylindriques sont interdites.

Hauteurs

- La hauteur sous gouttières du volume principal aura au minimum 3 m 60 et au maximum 6 m. Ceci permettra la réalisation de trois niveaux au maximum (rez + 2) dont le dernier est partiellement être engagé dans le volume de la toiture.
- Deux constructions jointives de même nature (principales, secondaires ou annexes) situées sur un même fond ou sur des fonds différents, auront une différence de hauteur n'excédant pas 1,50 m.
- 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 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.
- Soit en recul de l'alignement avec une distance de 2 mètres maximum.

Les façades des volumes principaux et secondaires auront un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites latérales de la parcelle.

La zone de bâtisse étant limitée à 10 mètres de profondeur.

5. Volumes annexes

Les volumes annexes non destinés à l'habitation seront implantés dans la zone de jardin, ils auront au maximum 30 m² de la surface au sol par lot et une hauteur ne dépassant pas 3 m sous gouttière.

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

- Soit en reprise de mitoyenneté d'un volume voisin
- Soit sur une limite parcellaire latérale
- Soit en ordre isolé sur la parcelle. Dans ce cas le dégagement latéral sera de 2 m minimum et le dégagement arrière sera de 5 m minimum.

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

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

6. Matériaux d'élévation

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

Le matériau de parement des élévations sera :

- Soit calcaire
- Soit une 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 deux ans à partir de la fin du gros œuvre et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

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.

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.

7. Toiture

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

Les éventuels volumes secondaires et annexes comprendront une toiture en pente d'un ou 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 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

La toiture du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires auront un même matériau de couverture qui sera :

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

8. 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.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. Les matériaux translucides seront de couleur neutre ou similaire à celles des murs ou des toitures qui les supportent.

9. 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 pignon 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

Dans le cas où un bâtiment n'occupe pas toute la largeur du terrain entre murs mitoyens, une clôture frontale de l'espace non-bâti peut être établie dans le prolongement du front de bâtisse existant. Cette clôture sera :

- Soit traitée comme la façade du bâtiment ou en harmonie avec elle et ne dépassant pas 1 m 20 de hauteur en façade et 1 m 50 ailleurs
- Soit une haie taillée à essence feuillue régionale conforme à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 et d'une hauteur maximale comprise entre 1 m et 1,20 m. Elle pourra être renforcée par un treillis métallique. Les essences résineuses sont interdites.
- Soit 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.

Toutes les clôtures seront de préférence végétales et traitées de manière uniforme.

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 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.

Les modifications du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que :

- Pour les terrains disposés à plus d'un mètre en contrebas ou en contre-haut par rapport au niveau moyen de la voirie
- Pour obtenir une unité dans la rue, lorsqu'un terrain est disposé entre deux parcelles ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel.

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 du lot n° 1 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

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

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.