

1. Généralités :

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas l'acquéreur et ses ayant droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène et de confort, etc, nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.

2. Lotissement :

La division parcellaire est fixée au plan. Elle ne peut être modifiée sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable obtenu conformément au prescrit du Code wallon de l'aménagement et de l'urbanisme en vigueur au moment de la dite demande de modification.

3. Destination :

Le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural dont environ 1/3 est situé dans *l'aire villageoise d'intérêt culturel, historique et esthétique sise dans la zone du Condroz* couvrant le hameau d'AWAGNE. Les prescriptions urbanistiques du Règlement communal d'urbanisme relatives à cette aire sont applicables à la totalité du lotissement.

Le terrain est destiné à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice de commerce, d'artisanat et de profession libérale, pour autant que l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot reste l'élément dominant.

Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que se soit. Il en est de même du placement ou du parcage de baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites 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 des lots concernés par le présent lotissement.

4. Aspect général :

Les habitations seront de type uni familial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. Aucune façade du volume principal ne pourra être aveugle.

L'ensemble des baies et ouvertures aura un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40% de la surface de la façade (toitures non comprises). Ces 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. Elles 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 interdits.

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

L'aménagement des façades du rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux éventuels ne pourra dépasser le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes et dispositifs de publicité éventuels répondront aux conditions du R.C.U. Partie I chapitre 6.

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

La typologie du volume principal en façade à rue présentera un aspect rectiligne ne comprenant aucun débordement, retrait ou volume secondaire contraire aux caractéristiques de l'habitat traditionnel local.

5. Gabarit :

La façade du volume principal vers rue aura une largeur comprise entre 7 mètres minimum et 20 mètres maximum.

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

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 sous gouttières du volume principal sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale sans jamais être inférieure à 3,60 mètres et supérieures à 5.00 mètres, mesure prise par rapport au niveau du terrain naturel en façade avant.

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 mètres.

6. Implantation :

Le nouvel alignement de voirie est fixé par une parallèle à 2 mètres de la bordure asphaltée côté lotissement.

Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec les volumes secondaires éventuels sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire latérale la plus proche.

Recul en voirie :

- soit sur le nouvel alignement de voirie par l'angle façade/pignon le plus proche de la voirie,
- soit en recul de ce nouvel alignement de voirie avec une distance inférieure à la hauteur sous gouttière du volume principal, par l'angle de la construction le plus proche de la voirie,

Recul latéral :

- soit sur une limite parcellaire latérale, dans le respect les dispositions du code civil en matière de vues et d'égout de toiture,
- soit en ordre isolé sur la parcelle avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites latérales de la parcelle.

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 bâtiments ayant des reculs différents, en fonction du bon aménagement des lieux, le volume principal s'alignera sur l'un d'eux, soit entre les deux de manière à rattraper la différence.

Le faîtage du volume principal sera parallèle ou perpendiculaire à la limite latérale la plus proche.

La zone de bâtisse (**H**) est limitée à 20 mètres de profondeur à compter à partir de l'alignement de voirie. Toutes les constructions seront réalisées dans la zone de bâtisse au plan, de lotissement.

En dehors de la zone de construction se situe la zone de jardin (**J**) jusqu'à 50 mètres de profondeur à partir du nouvel alignement de voirie, dans laquelle est autorisée la construction de deux volumes annexes isolés l'un par rapport à l'autre et dont leur superficie respective n'excède pas 35 m², ou pièces d'eau d'agrément. Les prescriptions du RCU relatives aux volumes annexes leur seront applicables.

Au-delà des 50 mètres de profondeur à partir du nouvel alignement de voirie, se situe la zone agricole (**ZA**) dans laquelle la construction est interdite.

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 la trame parcellaire.

Pour cela les volumes :

- doivent s'adapter au relief naturel du sol ;
- doivent s'intégrer à l'expression architecturale des lieux et exprimer d'une façon contemporaine ou traditionnelle les caractéristiques architecturales locales ;
- doivent tenir compte des implantations et gabarits des bâtiments environnants répondant au règlement communal d'urbanisme.

Les articulations avec le bâti existant et/ou le domaine public doivent être réalisées soit par des bâtiments, soit par des murs ou encore par un accompagnement végétal.

La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 35% de la surface de la parcelle.

Le terrain étant situé de plain-pied avec la voirie, le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à ne pas modifier le relief du sol.

7. Matériaux :

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

soit le grès régional ou le calcaire,

soit une brique de ton gris moyen rappelant le ton du grès régional,

soit une maçonnerie recouverte d'un badigeon ou d'un enduit de ton blanc à gris moyen rappelant le ton du grès régional.

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

Les cheminées et murs de pignon exposés aux intempéries pourront être ardoisés dans la tonalité de la toiture.

Les soubassements éventuels auront une hauteur maximale de 40 cm.

Les encadrements des baies seront réalisés, soit avec le même matériau que les murs d'élévation, soit en pierre de taille en appareil monolithe. 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 dont les caractéristiques répondent au Règlement communal d'urbanisme de la ville de Dinant.

8. Toitures :

Les toitures seront à deux versants droits de même inclinaison et longueur de pente dont le rapport est compris entre 1 et 1,5, inclinés de 35° minimum à 45° maximum et se rejoignant en faîtage. Elles seront exécutées :

- soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle. Elle sera de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture.
- soit en tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé et de texture mate.

Le faîtage des constructions sera orienté suivant la plus grande longueur du volume considéré.

La toiture du volume principal peut comprendre des croupes faîtières.

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 shingles et le roofing sont proscrits.

Les lucarnes, les coyaux et les brisis de toiture sont proscrits. Les toitures plates ne sont autorisées que pour les petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) servant de liaison.

Les verrières de toiture, 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 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.

9. Garage :

Toute nouvelle habitation devra posséder un garage de 15 m² minimum et un emplacement de stationnement en dehors du domaine public d'au moins 150 m².

Le garage incorporé dans le volume principal ou dans un volume secondaire isolé ou articulé sur le volume principal et disposé en façade principale se situera de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Le relief du sol ne sera pas modifié.

10. Volumes secondaires ou annexes :

A. Les volumes secondaires éventuels complémentaires à l'habitation jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Ils auront une surface au sol maximale de 50 m². Le niveau des corniches et des faîtières des volumes secondaires et/ou annexe sera inférieur à celui des corniches et faîtières du volume principal d'au moins 20%. Ils seront conçus pour former un ensemble architectural avec l'habitation. Ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de l'habitation tant pour les maçonneries d'élévation que pour les toitures.

B. Les volumes annexes éventuels (construction non attenante au volume principal ou secondaire implantée sur le même fond et ayant des hauteurs, sous gouttière et sous faîtage, inférieures à celles du volume principal d'au moins 20%) seront implantés :

- 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 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 mètres minimum et le dégagement arrière de 5 mètres minimum.

S'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux, un des nouveaux volumes sera implanté contre un de ces volumes mitoyens au moins.

La toiture des volumes secondaires en appentis pourra comporter un seul versant. Le degré d'inclinaison des toitures des volumes secondaires et annexes sera identique à celui de la toiture du volume principal.

Les volumes annexes de forme hémicylindrique sont interdits.

11. Clôtures, plantations et abords :

Les clôtures et pilastres seront réalisées tant que possible dans un esprit d'unité architecturale et urbanistique sans pour autant aboutir à un aspect de monotonie. Elles seront simples et en harmonie avec le caractère architectural local. Les clôtures seront de préférence végétales et traitées de manière uniforme.

À front de voirie, la clôture sera obligatoirement établie dans le prolongement du front de bâtisse des volumes principaux, secondaires et annexes éventuels. Cette clôture sera :

- soit traitée comme la façade du bâtiment ou en harmonie avec elle et ne dépassant pas 1,20 mètre de hauteur en façade et 1,50 mètre ailleurs ;
- soit une haie vive taillée à essences feuillues régionales conformes à la circulaire du 24/04/1985 et d'une hauteur maximale comprise entre 1 et 1,20 mètre. Elle pourra être renforcée par un treillis métallique. Les essences résineuses sont interdites.
- soit une grille ou une clôture réalisée à l'aide de treillis sur poteaux de bois, de fer ou de béton. Ces éléments seront simples et de ton foncé.

Les dispositifs d'entrée seront simples et en harmonie avec le caractère architectural local.

L'espace compris entre le front de bâtisse, son prolongement sur les limites latérales et l'alignement de voirie : devant de porte, sera traité de manière uniforme sur toute la façade du lotissement. Le revêtement de cet espace sera réalisé en matériaux perméables soit notamment :

- surface de grenailles ou de gravier ;
- dalles alvéolées « béton gazon » ou « plastic gazon » ;
- pavés en pierre naturelle ou artificielle auto bloquant dont les teintes se rapprochent des celles des pierres naturelles.

Une partie du devant de porte peut être engazonnée ou agrémentée de végétation arbustive et/ou florale

À front de voirie, les clôtures réalisées en PVC, à l'aide d'une alternance de piliers et de plaques de béton peints ou non, en planches ondulées en bois alternant avec des piliers en bois sont à proscrire.

Toutes les autres plantations ornementales ou à haute tige seront choisies parmi les essences régionales compatibles avec l'environnement, reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972. Annexe à la circulaire du 24/04/1985.

12. Equipement des constructions :

Les habitations seront équipées d'un système d'épuration comprenant une fosse septique toutes eaux et un dégraisseur, conforme à la réglementation en vigueur lors de la délivrance du permis de bâtir. Il sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation et pourra faire l'objet d'une vérification par le service technique communal. Ce système sera obligatoirement raccordé à la nouvelle canalisation prévue dans le dossier de lotissement.

Les habitations seront pourvues d'une citerne à eau de pluie d'une capacité minimum de 3000 litres, dans le but d'économiser l'eau épurée de distribution.

Les citernes et les dispositifs de traitement des eaux vannes et usées réalisés en sous - sol pourront être implantés en dehors de la zone de construction.

13. Travaux d'équipement mis à charge du lotisseur :

Eau : Prolongement du réseau existant sur une longueur d'environ 76 mètres.

Téléphonie : Néant.

Electricité : extension du réseau existant.

Télédistribution : extension du réseau existant.

Egouttage : Implantation d'une canalisation pour rejoindre le réseau existant suivant plan terrier, profil en long et cahier des charges en annexe.

Aménagement de voirie : Cession d'une bande de terrain d'une largeur variable de façon à ménager un accotement de 2 mètres parallèlement au bord de l'asphaltage.

14. Les plans soumis à l'autorisation de bâtir figureront l'emplacement du dispositif de traitement des eaux vannes et usées. L'intéressé sera tenu, le cas échéant, de fournir lors de la demande d'autorisation, les données complètes à cet égard.