

PROVINCE DE NAMUR

Ville de DINANT

3^{ème} division / ANSEREMME / section C

Lotissement de la parcelle n° 207^B

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Généralités

- 1.1. Le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale dont le caractère ne peut nuire à la destination générale du quartier.
- 1.3. Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que ce soit. Il en est de même du placement ou du parcage des 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.
- 1.4. Il ne sera autorisée qu'une seule habitation par parcelle. Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une habitation sur chacun d'eux.
- 1.5. Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux, éviter les débordements de toiture, les lucarnes et tous les éléments surajoutés affaiblissant la simplicité de la construction.

2. Gabarit

- 2.1. La façade de la construction à front de la voirie doit avoir une largeur minimum de 8 m.
- 2.2. La superficie au sol du volume principal sera de minimum 80m² et de maximum 150m².
- 2.3. Un seul volume secondaire par lot est autorisé. Sa superficie ne dépassera pas la moitié de la superficie du volume principal.
- 2.4. Côté rue, la hauteur sous corniche du volume principal sera de 3⁵⁰m minimum à 5⁵⁰m maximum. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie à l'axe de la nouvelle construction. Côté jardin, au point le plus bas de la nouvelle construction, la hauteur sous corniche sera au maximum de 9⁵⁰m par rapport au sol naturel.

- 2.5. La hauteur sous corniche du volume secondaire sera inférieure d'au moins 20% de la hauteur sous corniche du volume principal.
- 2.6. Le rapport des longueurs entre les façades et les pignons du volume principal sera compris entre 1.2 et 1.8.

3. Implantation

- 3.1. La construction devra être implantée obligatoirement dans la zone de construction indiquée au plan, qu'elle soit établie en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.
- 3.2. La façade principale de la construction sera implantée sur l'alignement de la zone de construction.
- 3.3. Le faîtage du volume principal sera orienté parallèlement au front de bâtisse du volume considéré.
- 3.4. L'habitation sera érigée avec un recul latéral de 3m minimum par rapport à la limite latérale.
- 3.5. Un volume secondaire ou bâtiment annexe est autorisé dans les limites de la zone de construction pour autant qu'il s'articule ou qu'il soit liaisonné au volume principal.

4. Matériaux

- 4.1. L'aspect de la construction et notamment le volume, les formes, les couleurs et les matériaux de chacune des façades et des toitures ainsi que les rapports entre ceux-ci, doit être conçu de tel façon que la construction s'intègre parfaitement dans le cadre environnant et réponde aux règles générales d'esthétique.
- 4.2. La maçonnerie d'élévation devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, le matériau de parement ne présentera pas de nuances d'élément à élément ou au sein même de l'élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau.
- 4.3. Toutes façades et souches de cheminées d'une même construction seront réalisées suivant un des modes ci-après:
 - 4.3.1. pierre calcaire, moellons de grès ou calcaire, en appareil régulier, avec rejointoyage en creux, à plat ou en appareil brut;
 - 4.3.2. briques de ton brun rugueuses et non vernissées;
 - 4.3.3. briques peintes ou crépies ou blocs de béton crépis dans la gamme des gris clair ou blanc cassé, béton lisse, brut de décoffrage, bouchardé naturel ou siliconisé ; bardage en ardoises naturelles autorisés en cas d'emploi de matériaux similaires en toiture.
 - 4.3.4. Seuils en granit, pierre bleue, pierre reconstituée, schiste ardoisier, poterie vernissée ou métal.
- 4.4. Les châssis de portes et de fenêtres seront en bois à peindre en blanc, en bois vernis, en aluminium anodisé brun, en pvc blanc ou brun foncé ; ces matériaux pouvant être combinés.

- 4.5. Toutes les faces apparentes des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural.
- 4.6. Les annexes auront des matériaux identiques.
- 4.7. Aucune façade ou pignon des constructions principales ne pourra être aveugle.
- 4.8. L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non comprises les toitures.
- 4.9. Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale.

5. Toitures

- 5.1. Les toitures seront à deux versants avec une pente comprise entre 35 degrés minimum et 45 degrés maximum. Les pentes de toitures des volumes principaux et secondaires seront identiques.
- 5.2. Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties de bâtiments servant de liaisons entre deux volumes, pour autant qu'elles se justifient dans la composition architecturale d'ensemble et à condition que leur surface n'excède pas 20m².
- 5.3. Les toitures ne comporteront ni débordement supérieur à 30 cm, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale, tels que coyaux, brisis, etc ...
- 5.4. Les faîtes de toitures seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.
- 5.5. Le rapport des longueurs de versants sera compris entre 1 et 1.5.
- 5.6. Les couvertures de toitures seront exécutées:
 - 5.6.1. soit en ardoises naturelles ou artificielles avec pose similaire à celle des ardoises naturelles (maximum 27 x 40 cm.)
 - 5.6.2. soit en tuiles noires mat.
- 5.7. Les ondulés sont proscrits.
- 5.8. Les toitures à verrières intégrées sont autorisées.
- 5.9. Les rives de toitures seront réalisées soit dans le même matériau que celui utilisé pour le toit soit en un autre matériau de teinte brun foncé à noir ou de même teinte que celui de la façade correspondante.

6. Garages

- 6.1. Toute nouvelle habitation devra posséder un garage de 15 m² minimum.
- 6.2. Le garage doit faire partie intégrante de la construction principale ou être relié à celle-ci.

- 6.3. Les garages seront réalisés : soit en front de bâtisse au niveau de la voirie, soit au niveau du terrain naturel mais, dans ce cas, ils ne pourront en aucun cas présenter une pente descendante supérieure à 4 cm par mètre sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.
- 6.4. Les aires d'accès et de manœuvres ne pourront être imperméabilisés. Les revêtements devront être semi-perméables à perméables, de type béton-gazon, pavés de béton teintés, dolomie, gravier, etc.

7. Zone de recul

- 7.1. Zone non aedificandi destinée à des pelouses éventuellement ornées d'arbustes ou de parterres à fleurs, à des cours ouvertes ou à des aires de parking.
- 7.2. Les constructions hors sol et dépôts divers sont interdits.
- 7.3. Une clôture de 0⁵⁰ m de hauteur maximum en matériaux tels que définis à l'article 4. ou de 1²⁰ m de hauteur maximum en haies vives soutenues par des fils et piquets ; plaques de béton et treillis en fils plastifiés de couleur vive interdits.

8. Zone de jardins

- 8.1. Zone réservée à l'aménagement de jardins privés et, accessoirement, à la construction d'arrière-bâtiments, non destinés à l'habitation.
- 8.2. Les plantations à réaliser dans les zones d'espace vert seront constituées d'essences feuillues indigènes.
- 8.3. Les zones de cours et jardins ne pourront comprendre plus de trois arbres résineux par parcelle et devront être plantées à raison d'au moins un arbre fruitier par parcelle.
- 8.4. Les arrière-bâtiments, au nombre de un maximum par parcelle, répondront aux normes suivantes :
 - 8.4.1. La surface au sol sera de maximum 15 m²,
 - 8.4.2. La hauteur totale hors sol sera de maximum de 3⁵⁰ m et sera inférieure à celle de la façade à rue du volume principal d'au moins 20% avec une toiture à deux versants de pente identique à celle du volume principal.
 - 8.4.3. Ils seront réalisés soit dans les mêmes matériaux que la construction principale soit en bois équarri et imprégné.
 - 8.4.4. Ils seront implantés à minimum 8 mètres de toute habitation principale et à minimum 3 mètres de toute limite, sauf dans le cas de la construction de deux dépendances jumelées à cheval sur une limite mitoyenne.
- 8.5. S'il existe déjà une petite construction située contre la limite de la parcelle, le deuxième constructeur d'une nouvelle annexe devra s'y accoler.

- 8.6. Les clôtures en haie vive ou libre composée de préférence d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement, d'une hauteur comprise entre 1⁷⁰ m et 2⁰⁰ m seront maintenues ou non par une clôture en fils lisses supportés par poteaux de béton.

9. Hygiène et égouttage

- 9.1. Toutes les constructions seront pourvues des équipements en eau et en électricité.
- 9.2. Le raccordement à la canalisation d'égouttage située rue de la Montagne est obligatoire aux conditions fixées par la commune lors de la demande de raccordement.
- 9.3. Chaque construction sera pourvue d'une citerne à eau de pluie de 3 000 litres minimum qui pourra être équipée, le cas échéant, d'un système de tamponnement.

10. Relief du sol

- 10.1 Le terrain sera obligatoirement remblayé dans la zone séparant la voirie de l'alignement du front de bâtisse ou du volume principal sans surplomber le niveau de la voirie.
- 10.2 Le remblai s'étendra sur tout le développement à rue du lot à l'exception des dégagements latéraux vers les parcelles voisines qui devront se raccorder au niveau naturel du terrain.
- 10.3 La différence de niveau ainsi créée sera récupérée par talutage dans les dégagements latéraux de telle manière que le relief naturel soit maintenu au droit de la façade arrière du volume principal. Les talus ne pourront excéder une pente supérieure à un talus 6/4 et devront être plantés ou ensemencés si la pente le permet.
- 10.4 En arrière du volume principal le relief du sol ne sera pas modifié.
- 10.5 Les relevés altimétriques des dossiers de permis de bâtir seront établis conformément aux présentes prescriptions du lotissement approuvé.