

VILLE DE DINANT
Vu et approuvé
Visé favorablement par le Collège communal
en séance du 05/11/09
PAR LE COLLEGE
La Secrétaire de... Le Président.

PROVINCE DE NAMUR

COMMUNE DE DINANT

Chemin du Buc - Chemin des Sarts

PROJET DE LOTISSEMENT

FORTEMPS Philippe

Prescriptions urbanistiques

Prescriptions urbanistiques relatives au projet de lotissement sur les parcelles cadastrées :
Commune de DINANT 5^{ème} Division /LISOGNE/ Section C,
parcelles n° 275A, 275C, 275D et 275E.

Propriétaire: FORTEMPS Philippe
Rue Bayemont 30 rc 04
6000 CHARLEROI

Dressé par : BARTHELEMY Yvan
Géomètre-Expert

11/02/2009

1. GÉNÉRALITÉS

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur intégralité engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code wallon.

2. DESTINATION

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, unifamiliales.

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits.

Les dépôts de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes est strictement interdite. De même, l'installation d'antennes, supports de câbles aériens, éoliennes et autres mâts sont interdites. Il en est de même des panneaux publicitaires, à l'exception d'une plaque de 6 dm² maximum donnant le nom et la profession de l'habitant et à l'exception de la publicité nécessaire à la vente des emplacements.

3. IMPLANTATION

Les constructions seront érigées suivant les dispositions mentionnées au plan parcellaire et suivant les conditions générales ci-après.

Une seule construction principale par lot est autorisée.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones capables de bâtisse indiquées au plan, qu'elles soient en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb. La citerne et le dispositif de traitement des eaux usées, ainsi que la station de relèvement éventuelle, réalisés en sous-sol, pourront être implantés en dehors de la zone de bâtisse.

L'implantation en mitoyenneté est obligatoire pour les constructions des lots 4, 5 et 6. La construction du lot 5 sera bimitoyenne. La mitoyenneté sera réalisée entre les lots 4 et 5 par le pignon du volume principal ; elle pourra être réalisée entre les lots 5 et 6 par le pignon du volume principal ou par un volume secondaire.

Les constructions des lots 1, 2 et 3 s'implanteront avec un dégagement par rapport à la limite latérale de minimum 4.00 m. Pour le lot 3, un volume secondaire pourra être réalisé en mitoyenneté dans cet espace (voir plan) ; si le volume secondaire implanté en mitoyenneté est réalisé en même temps que le volume principal, il pourra faire plus de 4,00 mètres de façade, le volume principal se déplaçant vers le bas sans déborder de la zone de bâtisse prévue.

La construction du lot 7 s'implantera à 6,00 m minimum de la limite parcellaire ouest (voir plan).

L'orientation du faitage du volume principal des constructions des lots 1, 2, 4, 5, 6 et 7 sera perpendiculaire à la limite parcellaire latérale. Le faitage du volume principal de la construction du lot 3 sera parallèle à la limite parcellaire latérale.

Le front de bâtisse repris au plan est obligatoire. Aucune construction ne peut être autorisée dans la zone de cour ouverte.

Les volumes annexes (non attenants au volume principal ou au volume secondaire) seront implantés soit en prolongement du front de bâtisse des volumes principaux et secondaires, soit à l'arrière de celui-ci.

Les constructions et leurs abords s'intégreront le mieux possible au relief du terrain naturel. Le terrain naturel sera respecté, à l'exception de la zone de cour ouverte conditionnée par le niveau de la voirie. Le niveau de la façade des constructions se situera au minimum 10 cm plus haut que le niveau de la voirie au droit de la construction, et au maximum 20cm plus haut que le niveau de la voirie, afin d'éviter tout ruissellement des eaux de pluie vers les habitations (le principe étant de rejoindre le terrain naturel au plus tôt) ; le niveau du garage (obligatoirement situé en façade) sera compris dans cette fourchette de 10 à 20 cm par rapport au niveau de la voirie.

Un plateau en déblai est existant sur les lots 6 et 7. Afin de présenter une continuité dans le terrain et de permettre une zone de terrasse et jardin plate, le déblai pourra être aménagé sur le lot 6, et être créé sur les lots 4 et 5, comme repris au profils types. Les candidats bâtisseurs introduiront, en parallèle à leur demande de permis de lotir, une demande de modification de relief du sol. La modification de relief portera sur toute la largeur de la parcelle ; le premier bâtisseur ayant l'autorisation de reporter le talus 4/4 sur la propriété voisine en attendant que celle-ci soit bâtie. Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de manière à ce que le niveau du terrain modifié soit continu sur l'ensemble des lots.

4. PARTI ARCHITECTURAL

Le parti architectural s'inspirera du caractère local du village ou hameau et devra tenir compte du relief du sol. Ainsi, les volumes devront suivre les mouvements et articulation du terrain en épousant les courbes de niveau.

Les constructions s'intégreront parfaitement à l'environnement existant. Les règles générales d'esthétique seront respectées.

Les volumes à construire doivent s'inspirer de la volumétrie des bâtiments traditionnels : ils en respecteront le caractère simple et compact.

Toutes les façades seront traitées de façon homogène. Aucune façade ne sera esthétiquement privilégiée par rapport aux autres. Les façades aveugles sont à éviter (sauf implantation en mitoyenneté). L'ensemble des baies sera caractérisée par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non compris la toiture.

Dans l'éventualité où il est nécessaire d'éclairer le volume des combles, des fenêtres de dimensions raisonnables disposées dans les plans des versants de toiture peuvent être autorisées. Les lucarnes sont interdites.

5. VOLUMÉTRIE

Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,2 et 1,6. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera jamais 12 mètres.

Les volumes principaux auront un étage qui pourra éventuellement être partiellement engagé sous la toiture. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale. Elle sera comprise entre **4,25 mètres** et **5,00 mètres** pour les constructions des lots 1, 2 et 3 ; entre **4,60 mètres** et **5,40 mètres** pour les constructions de lots 4, 5 et 6 ; et entre **4,30 mètres** et **5,10 mètres** pour la construction du lot 7 (hauteur mesurée par rapport au seuil de l'habitation). Deux niveaux de baies seront obligatoirement présents en façade à rue.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires et annexes sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour les niveaux des faitages.

Sont autorisés, en complément du volume principal, deux volumes secondaires maximum :

- soit isolé(s) du volume principal
- soit adossé(s) au pignon du volume principal
- soit articulé(s) au volume principal par un petit volume de liaison

En cas d'articulation, l'élément de liaison pourra être un mur d'une longueur ne dépassant pas la longueur du pignon du volume principal et d'une hauteur de 1,20 m à 1,80 m.

L'ensemble architectural se composera de volumes simples qui pourront être combinés en veillant à ne pas dégrader le volume de base par des interprétations de toitures sans articulations.

La superficie au sol du volume principal sera de minimum 70 m² et de maximum 180m². Les volumes secondaires éventuels auront chacun une superficie minimale au sol de 20 m² et maximale de 50m². La superficie de l'ensemble des volumes secondaires sera inférieure à la moitié de la superficie au sol du volume principal. La superficie au sol occupée par les constructions ne peut dépasser 35% de la surface de la parcelle.

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 de deux versants droits d'une inclinaison identique à celle de la toiture du volume principal. (En cas de réalisation d'un volume secondaire s'implantant en mitoyenneté, tel que celui proposé sur le lot 3, le faitage sera nécessairement perpendiculaire à la limite parcellaire latérale).

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°. Si la toiture d'un bâtiment mitoyen présente une pente comprise entre 35 ° et 45 °, une même inclinaison est obligatoire.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties du 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 20 cm le plan de la façade.

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

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. Les lucarnes sont proscrites.

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

6. MATÉRIAUX

A. MATÉRIAUX D'ÉLEVATION

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 :

- 1) pour les lots 1, 2, 3 uniquement :
 - soit la brique de ton brun-rouge foncé d'une hauteur de 6 à 10 cm, joints non compris ;
 - soit la brique de béton hydrofugé de ton brun-rouge, dont la hauteur est comprise entre 6 et 19 cm, joints non compris ;
- 2) pour l'ensemble des lots :
 - soit le grès ou le calcaire,
 - soit un enduit lissé, un badigeon ou une peinture de ton blanc à gris moyen ;
 - soit la brique de béton hydrofugé de ton gris clair à gris moyen, dont la hauteur est comprise entre 6 et 19 cm, joints non compris ;
 - 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 soubassements est de 40 cm au maximum. Ils sont facultatifs.

Pour les murs pignons exposés aux intempéries, les bardages d'ardoises naturelles ou artificielles sont aussi autorisés. Ils seront de la tonalité de la toiture.

Pour les bâtiments non complémentaires à l'habitation, d'autres matériaux de parement pourront éventuellement être admis pour autant que leur ton soit blanc à gris moyen ou qu'il soit similaire à celui des bâtiments principaux. Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à partir de la fin du gros oeuvre et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume (ou d'un ensemble de volumes) s'harmoniseront entre elles et avec celles des bâtiments voisins dont les caractéristiques répondent au présent règlement. (Ce paragraphe sera donc d'application, évidemment, pour les constructions des lots 4, 5 et 6, où le premier détenteur d'un permis d'urbanisme imposera la norme à respecter par les bâtisseurs suivants).

En cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture s'harmoniseront entre elles et avec celles du bâtiment ancien pour autant que ses caractéristiques correspondent au présent règlement.

La mise en oeuvre 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.

B. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

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

- soit l'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 une tuile plate de terre cuite ou de béton, de teinte foncée (gris anthracite mat) et non vernissée ;

En cas de nouvelle construction jointive, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles des bâtiments contigus, si ceux-ci sont bien intégrés au contexte local.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles du volume ancien pour autant qu'elles soient conformes au présent règlement.

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

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

C. ENCADREMENTS DE BAIES

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

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, 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 des bâtiments résidentiels.

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 ne pourra dépasser le niveau du plancher du premier étage.

7. GARAGE

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

Le garage sera incorporé ou accolé au volume principal, soit réalisé en volume secondaire.

8. VÉRANDAS

Un volume secondaire sous forme de « véranda » peut être admis à condition :

- d'être implanté à l'arrière de l'habitation
- que la surface au sol soit inférieure à 30 m²
- de ne pas excéder plus de la moitié de la largeur de la façade à laquelle il est adossé
- que l'ossature de l'ouvrage soit réalisée en matériaux similaires aux menuiseries du volume principal

- que les parois non vitrées soient constituées de maçonneries similaires à celles du volume principal auquel il est adossé
- de présenter une toiture vitrée de pente comprise entre 35 et 45°. *identique à celle de la toiture du volume principal.*

9. ÉGOUTTAGE

Les lots 1 à 7 sont situés en zone d'épuration transitoire : le bâtisseur rejettera ses eaux, après épuration individuelle (selon la législation en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme), via drains de dispersion ou lit d'infiltration (cfr. test de perméabilité annexé à la demande de permis). Si l'égout public venait à être placé devant les terrains, les bâtisseurs devraient s'y raccorder en court-circuitant leur station d'épuration individuelle.

10. CITERNES

Afin de ne pas surcharger les drains de dispersion en cas de forte pluie et afin de conserver une réserve d'eau à usage domestique, chaque habitation sera pourvue d'une citerne à eaux de pluie enterrée d'une contenance minimum de 10000 litres dont 5000 litres à usage domestique et dont 5000 litres à destination de tampon. L'habitation verra ses eaux de toitures raccordées à cette citerne et sera équipée d'un groupe hydrophore ou autre système de pompe alimentant, au minimum, wc, machine à laver, robinet extérieur pour arrosage du jardin... (cfr. exemple de citerne en annexe).

11. PLANTATIONS

Sont autorisées, outre les pelouses, plantes et fleurs ornementales, les plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues, arbres, arbustes et buissons. Les conifères sont proscrits.

Au minimum 3 arbres à haute tige seront plantés sur les lot 1, 2, 3, 6 et 7). Les arbres à haute tige seront plantés à une distance minimum de 2 m des limites.

12. CLÔTURES

Les lots devront, au minimum, être clôturés en façade à rue par une haie tel que repris au plan de lotissement, soit dans le prolongement du front de bâtisse obligatoire, et située en retrait de 50cm de l'alignement pour la clôture plantée le long du Chemin des Sarts, entre les constructions 3 et 4. Les haies en bordure de voirie auront une hauteur comprise entre 1 mètre et 1 m 20. Elles seront constituées d'essences régionales compatibles avec l'environnement (sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972). Les plantations de résineux sont proscrites. Elles seront plantées en retrait de 50 cm de la limite séparative entre la propriété et la voirie publique. Elle seront érigées dans les 3 ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.

Les clôtures autres que celles à front de voirie auront une hauteur maximum de 1,50 mètre. Elles seront réalisées en haie vive d'essence indigène feuillue, soutenues éventuellement par des piquets galvanisés ou plastifiées, et des fils en treillis galvanisés ou plastifiés qui devront devenir invisibles après formation de la haie. Elles seront plantées sur la limite mitoyenne entre parcelles du lotissement et en retrait de 50cm par rapport au parcelles voisines du lotissement.

13. AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN

Le propriétaire d'un lot est tenu de l'entretenir régulièrement et de veiller à ce que :

- le terrain soit entretenu de façon à ne pouvoir en rien nuire aux parcelles voisines (herbes en graines, chardons, orties, dépôt de toutes sortes)
- ce terrain soit tondu ou fauché au minimum une fois l'an
- les broussailles soient débarrassées de façon à ce que tout risque d'incendie soit évité
- les plantations soient émondées régulièrement et entretenues
- les accotements et les fossés séparant ces parcelles de la voie publique soient également dégagés et entretenus

Tout Dinantais a charge d'entretenir, mais non d'acheter, 2m depuis l'alignement vers la voirie (selon règlement de police de Dinant).

Les plans joints à la demande de permis d'urbanisme renseigneront avec précision les matériaux à mettre en œuvre ainsi que les niveaux des aménagements projetés par rapport à la voirie et aux constructions à réaliser.

14. SPÉCIFICATION DES ZONES

- ZONE DE COUR OUVERTE

Cette zone sera aménagée en pelouse, jardinet, cour, aire de parcage, allées piétonnes et accès garage. Les matériaux des avant-cours, accès garage, aire de parcage, etc ... seront mentionnés dans le permis d'urbanisme (nature, teinte, format).

Toute construction est interdite dans cette zone ; elle sera un espace ouvert, non clôturé, en connexion avec la voirie.

Les revêtements de sol non perméables sont interdits.

Les matériaux utilisés pour le revêtement des cours ouvertes seront de tonalité grise et seront choisis parmi les éléments suivants : dalles alvéolées « béton-gazon » ou « plastic-gazon », pavés en pierre naturelle, pavés en pierre artificielle (briques, clinkers) dont les teintes se rapprochent de celles des pierres naturelles, dallage en béton, surface de grenailles ou de gravier.

- ZONE DE COURS ET JARDINS

La zone de jardin est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement. Les aménagements suivants sont autorisés à condition de ne pas nécessiter de modification sensible du relief du sol et d'être implantés à 3 mètres des limites (sauf accord écrit préalable entre les voisins) :

- construction de terrasses, bacs à plantes et pièces d'eau ornementales.
- Abri de jardin et/ou une serre d'une hauteur maximum de 2,50 m à la corniche et de 3,50 m au faite, réalisés dans les mêmes matériaux que la construction ou en vitrage transparent, d'une surface maximale de 15 m².
- une piscine à l'air libre ne dépassant pas le niveau du terrain naturel.

- ZONE AGRICOLE

La partie des lots située en zone agricole sera à destination de prairie, champ, terre de culture ou verger. Elle est non aedificandi. Le relief du sol ne pourra être modifié. Les clôtures seront réalisées en haies vives composées d'essences indigènes à feuilles caduques ou par des piquets en bois, béton ou fer reliés par des fils ou treillis.

15. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX :

Superficie totale lotie : 89a21ca

Nombre de lots : 7

Nombre de logements à l'hectare : 8

Rapports des affectations des zones :

Zone de bâtisse :	1313 m ²	15 % du lotissement
Zone de jardin :	5115 m ²	57 % du lotissement
Zone de cour ouverte :	376 m ²	4 % du lotissement
Zone de voirie à céder :	133 m ²	2 % du lotissement
Zone agricole :	1983m ²	22% du lotissement

Dressé le 02/08/2008

Modifié le 11/02/2009 selon avis du Fonctionnaire délégué du 02/02/2009



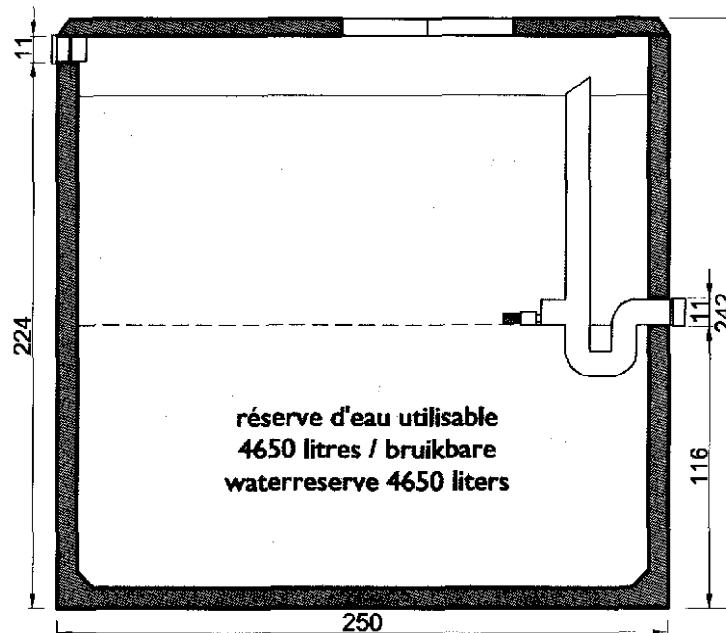
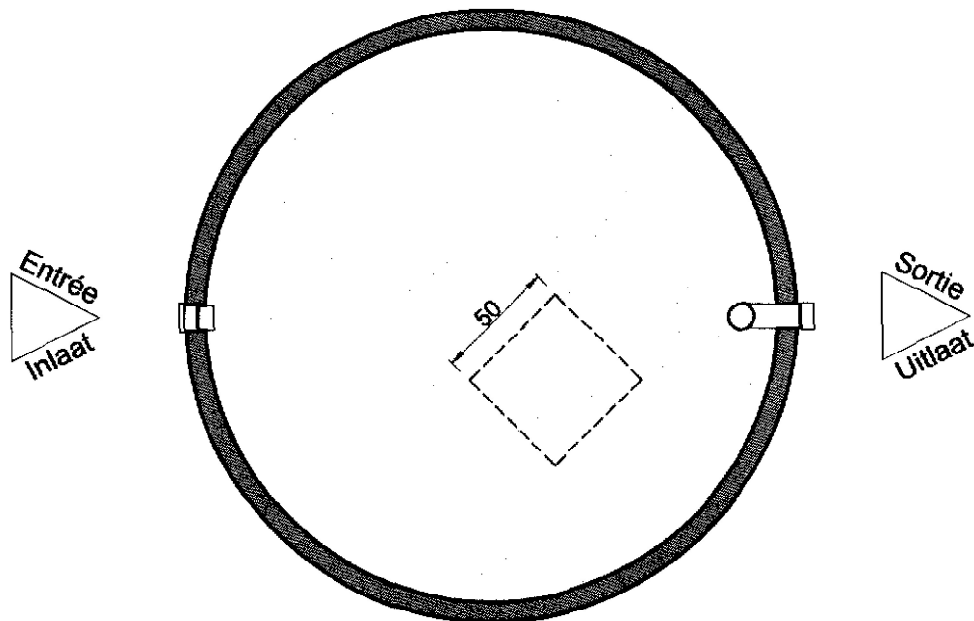
BARTHELEMY Yvan

Citerne TEMPO[®] +

10.000 litres

10.000 liters

Poids : 5.200 Kg
Gewicht : 5.200 Kg



Tolérances dimensionnelles : 1,5%

Tolerantie op afmetingen : 1,5 %

remacle



Rue sous la Ville, 8
5150 FLORIFFOUX
Tél. 081 / 44 88 88 - Fax 081 / 44 88 99
www.remacle.be

ASSAINISSEMENT : SANERING

Plan : 04 / 700 / 34
Date / Datum : 22 / 11 / 03
Echelle / Schaal : 1/30