

PROVINCE DE NAMUR

COMMUNE DE CINEY

PROJET DE LOTISSEMENT

CAHIER DES PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES DIFFERENTIEES

(Modifié le 22/02/2010 suivant avis du Fonctionnaire Délégué)

SITUATION DU BIEN : CINEY 9^{ème} division section C n°33c

PROPRIETAIRE : « ESPACES PROMOTIONS s.a. »

La Besace, 14

B 6852

OUR

VU POUR ETRE JOINT A NOTRE
PERMIS N° L 307 du 01-03-2010
Le délégué

Marc BAURAIND

Secrétaire communal

Par Délégation
Art. L1132-4 du CDLD
A. M. CAMUS
Echevin

Prescriptions relatives aux lots sis en zone d'habitat à caractère rural (Lots A à I)

ARTICLE I. IDEE GENERALE

A. Destination

Les lots A à I sont destinés à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement des locaux, nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. Dans quel cas, il sera prévu 2 emplacements de parking dont le revêtement sera semblable aux accès et réalisé en matériaux perméables. Chacun de ces lots ne pouvant comporter qu'une seule habitation. Sont proscrit les établissements insalubres, incommodes ou dangereux.

Le lot n° II est sis en zone agricole et à exclure du périmètre du lotissement.

B. Aspect général

Les habitations seront du type unifamilial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement au cadre environnant.

C. Zonage

-zone de construction :

Les volumes principaux et secondaires seront obligatoirement implantés dans les zones constructibles prévues au plan. (à l'exception des abris de jardin). Seule une véranda par lot d'une superficie < à 10% de la superficie totale bâtie sera autorisée.

-zone de cour

Située entre le bâti à réaliser et la voirie existant, cette zone se situera de plain-pied avec la voirie de desserte.

-zone de jardin

La zone arrière dite de jardin et par extension les espaces non bâtis autre que ceux définis dans la zone de cour sont réservés aux plantations et au jardin. Cette zone pourra également recevoir un petit abri de jardin et une piscine enterrée et terrasse.

ARTICLE 2. CONSTRUCTIONS.

A. Implantation

Toutes les constructions seront érigées à l'intérieur de la zone d'aedificandi figurée au plan. Le Collège Communal encourage vivement les constructions jumelées.

L'implantation des constructions respectera les impositions suivantes:

- le faîtage du volume principal et le front de bâtisse obligatoire seront ceux indiqués au plan de lotissement.
- en cas de construction d'un volume secondaire en avant du volume principal, il sera implanté dans l'emplacement prévu à cet effet au plan de lotissement.

Les volumes secondaires pourront être soit accolés au volume principal, soit indépendants du volume principal, soit reliés par un volume de liaison à toiture plate ou à deux versants.

Les constructions seront implantées de préférence en mitoyenneté, dans le cas contraire, elles seront implantées de manière à ne pas nuire à la construction d'un futur volume secondaire (éventuel) en mitoyenneté.

B. Intégration au relief et à la voirie.

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 de la trame parcellaire.

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public.

Toute modification du sol allant à l'encontre de ces prescriptions est interdite

Chaque lot, devra prévoir un emplacement de parking situé entre le front de bâtisse et la limite avec la voirie

C. Gabarit et volumétrie

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versant droits de même inclinaison et de même longueur de pente ; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente d'un ou deux versants. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Les volumes secondaires éventuels :

- a) Soit jouxteront le volume principal ou s'y articuleront
- b) Soit seront implantés dans une zone distincte lorsque cette zone est prévue au plan de lotissement.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur au niveau des gouttières 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.

La hauteur sous gouttière du volume principal comprise entre 3.5m et 5.2m. Celle du volume secondaire sera inférieure à celle du volume principal. La superficie au sol du volume principal sera de 80 m² minimum et 150 m² maximum. La superficie au sol du volume secondaire ne pourra excéder la moitié de celle du volume principal.

Les toitures seront à deux versants droits, inclinés de 35° à 45° (volume principal et secondaire)

Les lucarnes, les coyaux et les brisis de toiture sont à proscrire.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment. La compacité du logement doit être la plus grande. Lors du dépôt de permis d'urbanisme, l'architecte accompagnera son permis d'une notice environnementale expliquant comment il a intégré des lignes directrices de l'architecture climatique et une conception basse énergie du bâtiment. Les projets respecteront les normes techniques en vigueur lors de l'introduction des permis d'urbanismes en matière d'isolation thermique, de ventilation, d'isolation d'acoustiques,

F. Matériaux

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de la couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celle des volumes voisins existants. Le matériau de parement des élévations, les soubassements et souches de cheminée d'une même construction seront réalisés suivant un des modes ci-après :

- pierre calcaire : réservée uniquement aux soubassements.
- brique rugueuse de teintes naturelles (beige-gris ou beige-brun)
- enduit ou badigeon de ton blanc cassé de jaune, l'enduit étant exécuté dans un délai de un an à partir de la date d'occupation de l'immeuble

Le matériau de couverture des toitures sera :

- ardoises naturelles
- ardoises artificielles ayant le format et la tonalité de l'ardoise naturelle
- tuiles noires ou gris foncé

Si des encadrements de baies sont prévus, ils seront réalisés soit avec le même matériau que les murs d'élévation, soit en pierre de taille en appareillage monolithe. Les menuiseries seront de ton: brun, blanc, vert foncé, bleu foncé, gris (les menuiseries d'aspect métallique ne sont pas autorisées). La tonalité des menuiseries extérieures ne pourra contrarier l'homogénéité des façades.

La maçonnerie d'élévation devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, le matériau de parement ne présentera pas de nuance d'élément à élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau. Les tuiles vernissées sont interdites.

E. Façades.

Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale. L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non comprises les toitures. Les baies orientées au sud totaliseront une surface supérieure aux autres façades (sans tenir compte de la porte de garage).

F. Toitures

Le faîtage sera orienté comme indiqué au plan et suivant la plus grande longueur du volume considéré. Pour les volumes secondaires, les toitures plates ou à faible pente $< 15^\circ$ sont autorisées pour de petits volumes de liaison de moins de 20 m².

Les débordements de toiture sont proscrits; par contre, certains décrochements en retrait dans la maçonnerie sont admis si un volume général reste matérialisé.

Dans l'éventualité où il est nécessaire d'éclairer le volume des combles, des fenêtres de petites dimensions disposées dans le plan des versants de la toiture sont autorisées. Les lucarnes sont interdites. Les toitures à verrière intégrée sont autorisées pour autant que la surface de la partie vitrée ne soit pas supérieure à 15% de la surface de la toiture et que la teinte des matériaux utilisés soit en concordance avec la teinte de la toiture.

Des panneaux "capteur solaire" pourront être incorporés dans un versant de la toiture. Ils devront se situer dans le plan du versant de la toiture, occuper une superficie de 4 m² minimum et de maximum un tiers de la surface du versant de toiture sur lequel il est posé. Ils présenteront une teinte

similaire ou se rapprochant de celle de la toiture. Ils participeront à la composition de l'ensemble sans prendre le pas sur la perception volumétrique du bâtiment, ils respecteront le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

G. Accès et garages

Toute nouvelle habitation devra posséder un garage ou car port de 15 m² minimum ou à défaut une voirie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public. Le garage sera soit incorporé ou accolé au volume principal, soit réalisé en volume secondaire isolé, soit relié par un volume de liaison (sauf pour le lot I où il sera impérativement implanté dans la zone de volume secondaire obligatoire). Le garage ou car port sera réalisé au niveau de la voirie. Le revêtement de l'aire d'accès au garage sera réalisé dans une uniformité de matériaux à partir de la voirie. L'usage de matériaux perméables sera obligatoire.

H. Dépendances et annexes

Une seule petite construction à usage d'abri de jardin, serre, remise ou petit élevage, pouvant être implantée en dehors de la zone capable de bâtisse, aura une surface au sol maximum de 20 m² et une hauteur totale maximum de 3,50 m. Elle sera réalisée en bois.

Les dépendances implantées dans la zone capable de bâtisse auront une surface au sol de minimum 20m² et maximum la moitié du volume principal. Elles seront réalisées en matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Les vérandas sont autorisées en façade arrière ou latérale de l'habitation. La surface au sol sera égale à 10% maximum de la surface de l'habitation et les armatures seront réalisées dans un ton foncé.

ARTICLE 3. CLOTURES ET PLANTATIONS

a). Clôtures et plantations

A front de voirie les lots pourront éventuellement être clôturés suivant le type d'implantation utilisé et dans le respect des impositions précédentes:

- par une haie de 1.20m de hauteur maximum, constituée d'essences régionales compatibles avec l'environnement. Elle sera plantée en retrait de 0.50m de la limite séparative entre la propriété et la voirie publique. Les haies composées de résineux (tuyas, ifs,..) sont interdites
- par des murets présentant une maçonnerie pleine ou combinée avec des grillages en fer forgé, d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Les clôtures autres que celles à front de voirie auront au maximum 1.80 m de hauteur. Elles pourront être réalisées:

- en haie vive du même type que celle prévue en front de voirie, soutenues éventuellement par des piquets de béton ou métalliques galvanisés ou plastifiés, et des fils en treillis galvanisé ou plastifiés qui devront devenir invisible après la formation de la haie.
- en treillis galvanisés ou plastifiés soutenus par des piquets béton ou métallique.

Ces éléments seront réalisés tant que possible dans un esprit d'unité architecturale et urbanistique, sans pour autant aboutir à un aspect de monotonie.

Aucune plantation hautes tiges à feuillage persistant ne sera acceptée si elle peut réduire les apports solaires d'une des maisons du lotissement. La végétation à feuille caduque est encouragée. Seront autorisées des protections solaires au sud à feuillage non persistant intégrées à des pergolas, par exemple. Les plantations favoriseront les apports solaires en hiver.

b. Aménagement de jardin

Les plantations arbustives, à basse et haute tige, seront admises dans le respect des dispositions du code rural et des dispositions du règlement provincial sur la voie vicinale, article 15 et 16. Par basse tige, il faut entendre tout arbre dont le développement en hauteur est ou sera limité à 2m maximum. Trois arbres à haute tige, au moins, d'essence feuillue, seront implantés dans chaque lot à une distance suffisante de l'habitation et de toute limite afin d'éviter un problème ultérieur.

ARTICLE 4. HYGIENE

Le projet de lotissement prévoit la pose d'un égout desservant les parcelles A à I. Cet égout rejettera les eaux récoltées dans un fossé existant, au point « Aq1 » (voir plan n°10), à la fin du lot A. Les eaux ainsi récoltées seront acheminées par un réseau existant à une station d'épuration. Le système d'égouttage unitaire déjà employé sur la situation existante sera également utilisé pour l'égouttage projeté.

Les dispositifs installés doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés dans un endroit déterminé au plan de construction.

Le propriétaire du lot est responsable vis-à-vis des voisins, de la Commune ou de la Région Wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation dus à un mauvais entretien ou à toutes autres causes.

Chaque habitation devra comporter une citerne à eau de pluie enterrée d'une capacité minimum de 5.000 litres ainsi qu'une citerne "tampon" de 5.000 litres (4500 litres réel tampon).

ARTICLE 5. DIVERS

a. Publicité

Les publicités et enseignes sont en principe interdites, sauf autorisation à délivrer par le Collège Echevinal d'après les règlements en vigueur.

b. Dispositions générales

Sont interdites les constructions provisoires, telles que baraque en planches ou en tôle et caravanes, sauf pendant la durée normale de mise sous toit des constructions principales, un seul abri est autorisé.

c. Dépôts

Tout dépôt tel que mitrailles, véhicules usagés, bois de chauffage en grande quantité, etc est interdit.

d. Ventes des parcelles

Les présentes prescriptions font partie intégrante des actes de vente des parcelles.

Prescriptions relatives au lot sis en zone agricole (LOT II)

Ce lot ne pourra être affecté qu'à un usage agricole (prairie de pâture ou de culture). Aucune modification du relief du sol ne pourra y être apportée. Aucune construction autre qu'à vocation agricole ne pourra y être érigée.

Ce lot sera à exclure du périmètre du lotissement.

Enregistré à CINEY
La 14/11/2007 deux mille deux
Vol. 638 F° 67 C° 96 rôle 1024 renvoi
Reçu 1024-1500

Le Receveur,
Y. BEURLET