PROVINCE DE NAMUR

Commune de ONHAYE 4ème division Serville Parcelles cadastrées section C n° 59 s rue Quartier Saint- Pierre

Lotissement Biernaux CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. DESTINATION

- 1.1 Le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.
- 1.2 Sur chaque parcelle, peuvent être autorisés un logement principal et un logement secondaire, pour autant que la superficie de celui-ci ne dépasse 25% de la superficie totale de la construction et que les deux unités de logement soient intégrées dans la même construction.
- 1.3 Le lot nº 9 conserve sa destination agricole (voir point 12).

IMPLANTATION

- 2.1 Les constructions devront obligatoirement être implantées dans la zone de bâtisse indiquée au plan.
- 2.2 Un dégagement pourra être créé à l'arrière de la construction. Il n'excèdera pas la moitié de la profondeur du bâtiment. La dénivellation causée sera compensée au moyen d'un mur de soutenement pour moitié et d'un talus 4/4 pour l'autre moitié.
- 2.3 En cas de construction sur une limite latérale, le volume principal sera implanté avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière de celui-ci.
- 2.4 Le faîtage du volume principal du lot 1 sera perpendiculaire au front de bâtisse.
- 2.5 Le faîtage du volume principal sera parallèle au front de bâtisse pour les lots n° 2, 3, 4, 5 et 6.
- 2.6 La surface maximale d'occupation au sol des constructions sera comprise entre 80et 200m².
- 2.7 Le volume principal du lot l'alignement.
- 2.8 Le front de bâtisse du lot 1 non couvert par la construction sera fermé par un mur de soutènement (mêmes matériaux que le volume principal) ayant pour hauteur la moitié de la différence de niveau entre la voirie et le terrain naturel. Le reste de la différence précitée sera couvert par un talus 4/4. Ce mur fera jonction entre la construction ancienne (à gauche vu de la rue) et
- 2.9 Pour le lot n°2, la construction sera implantée sur la limite latérale droite (vu de la rue).
- 2.10 Le front de bâtisse du lot 2 non couvert par la construction sera fermé par un mur de soutènement (mêmes matériaux que le volume principal) ayant pour hauteur la moitié de la différence de niveau entre la voirie et le terrain naturel. Le reste de la différence précitée sera couvert par un talus 4/4.
- 2.11 Pour le lot n°3, la construction sera implantée sur la limite latérale droite (vu de la rue).
- 2.12 Le front de bâtisse du lot 3 non couvert par la construction sera fermé par un mur de soutènement (mêmes matériaux que le volume principal) ayant pour hauteur la moitié de la différence de niveau entre la voirie et le terrain naturel. Le reste de la différence précitée sera couvert par un talus 4/4.
- 2.13 La construction du lot nº4 sera implantée sur l'alignement.
- 2.14 Le front de bâtisse du lot 4 non couvert par la construction sera fermé par un mur de soutènement (mêmes matériaux que le volume principal) ayant pour hauteur la moitié de la différence de niveau entre la voirie et le terrain naturel. Le reste de la différence précitée sera couvert par un talus 4/4.
- 2.15 En ce qui concerne les lots n°5 et 6 les dispositions suivantes sont d'application
 - pour le lot n°5 l'implantation se fera sur la limite latérale droite (vu de la rue).
 - pour le lot n° 6 l'implantation se fera sur la limite latérale gauche (vu de la rue)
 - le mur porteur sera implanté sur la limite parcellaire latérale (mur mitoyen) par le premier constructeur
 - le parement du pignon non couvert par la construction voisine sera à réaliser par le constructeur dudit pignon.
- 2.16 Pour le lot 6 un mur de soutènement (mêmes matériaux que le volume principal) sera construit perpendiculairement à l'alignement et joignant l'extrémité droite de la façade (vu de la rue) ayant pour hauteur la moitié de la différence de niveau entre la voirie et le terrain naturel. Le reste de la différence précitée sera couvert par un talus 4/4.
- 2.17 L'espace se trouvant à l'avant des constructions sera mis au niveau de la voirie et traité comme une zone cour ouverte.
- 2.18 Les constructions des lots 7 et 8 seront implantées sur l'alignement ou sur la limite latérale droite pour le lot n°7 ou sur la limite latérale gauche pour le lot n°8.
- 2.19Les garages se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau du terrain naturel.

PARTI ARCHITECTURAL 3.

- 3.1 Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint des volumes secondaires. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Ces constructions devront être harmonisées entre elles et s'intégrer parfaitement au cadre environnant. Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural.
- 3.2 Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.
- 3.2 Le volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1.2 et 1.8.
- 3,3 L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

GABARIT

4.1 La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux complet et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La hauteur d'un niveau étant comprise entre 2.50m et 3.00m.

5. TOITURES

- 5.1 Les volumes principaux comprendront une toiture à 2 versants droits de même pente et de même longueur de pente. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants.
- 5.2 Les toitures ne comprendront ni débordements, ni élément détruisant la volumétrie principale, en pignon les rives seront sans débordement.
- 5.3 La pente des versants sera comprise entre 35° et 45°.
- 5.4 La pente des versants de toiture des volumes secondaires sera identique à la pente du volume principal.
- 5.5 Les toitures des constructions d'un même lot seront réalisées soit :
 - en ardoises naturelles
 - en ardoises artificielles ayant le format et la tonalité de l'ardoise naturelle
- 5.6 Des éléments de verrière ou de panneaux capteur solaire pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.
- 5.7 Les souches de cheminées seront rédnites en nombre et situées à proximité du faîtage.

6. MATERIAUX

- 6.1 Les élévations seront exécutées en pierre de calcaire.
- 6.2 Les menuiseries d'aspect métallique, les matériaux vernissés et les vitrages teintés ne sont pas autorisés.
- 6.3 Les toitures des constructions d'un même lot seront réalisées soit :
 - en ardoises naturelles ou artificielle
 - en tuile de teinte gris foncé
- 6.4La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celle des volumes voisins existants.

7. AMENAGEMENT DES ABORDS

- 7.1 Les plans joints à la demande de permis de bâtir renseigneront avec précision les matériaux à mettre en œuvre ainsi que les niveaux des aménagements projetés par rapport à la voirie et à la construction à réaliser. Les niveaux devront se raccorder harmonieusement entre propriétés contiguës.
- 7.2 Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavé d'agglomérer de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en dolomie. Il sera prévu au moins un emplacement de stationnement à l'air libre par parcelle.
- 7.3 La zone de jardin (située à l'arrière de la construction) est réservée principalement aux plantations et à l'engazomiement.



- 8. ZONE DE COUR OUVERTE (zone située entre le domaine public et la construction).
 - 8.1 Cette cour peut être aménagée en pelouse ou jardinet. Y sont autorisés :
 - a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions;
 - b) des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales;
 - 8.2 L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

9. CLOTURES ET PLANTATIONS

- 9.1 Les clôtures seront constituées par une haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales ou par un treillis plastifié vert dont la hauteur ne dépasse pas 2m.
- 9.2 Plantations: voir note de la DGRNE.

10. EQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 5000 litres.
- 10.2 Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées sera doté d'un dispositif de traitement des eaux conforme à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir. Il figurera de manière détaillée sur la demande de permis de bâtir.
- 11. Une canalisation sera placée aux frais du lotisseur sur la façade à rue des 8 lots pour recueillir les eaux épurées et les diriger vers le fossé existant.
- 12. Le lotisseur propose d'exclure le lot n°9 du lotissement afin de faciliter les divisions ultérieures de ce lot.
- 13. Le service Archéologie de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire du logement et du Patrimoine devra être averti 30 jours calendrier avant le début des travaux pour y effectuer des sondages archéologiques et éventuellement des fouilles (tél : 081/250273-081/250270).
- 14. Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué ainsi qu'à l'Administration Communale une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.