

HABITAT EN ORDRE OUVERT

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGISSANT LE LOTISSEMENT

Dossier n° F041 I/52063/LAP2/2003.8

COMMUNE : SENEFFE

Rue : Scrawelle

Section cadastrale : section B n° 152 e, 158 r

En cas de contradiction entre le plan de lotissement et les prescriptions littérales, les prescriptions graphiques priment sur les prescriptions littérales.

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE :

- A.1. Est SEULE autorisée la construction à usage d'habitation unifamiliale de 70 m² minimum en ordre ouvert. Ni le parti architectural choisi, ni d'éventuelles obligations conventionnelles ne peuvent remettre en cause ce mode de construction en ordre ouvert.
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.
- A.2. La construction devra respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.
L'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions.
Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants.
En particulier, la construction devra respecter les critères suivants :
Formes simples, c'est-à-dire selon plans rectangulaires, pas de "décrochements" sensibles, tant en plan qu'en élévation ;
Pignons de façades francs et symétriques ;
Pour l'essentiel, toitures en bâtière, sans débordements par rapport aux plans des façades ;
Baies caractérisées par une dominante verticale marquée et laissant subsister des pleins de maçonnerie importants entre elles ;
La construction devra tirer parti des dénivellations pour une bonne intégration au site. La modification du relief du sol est interdite en dehors de la zone de recul.
- A.3. PARCELLAIRE :
Le parcellaire prévu au plan est fixé. Toute modification du parcellaire comporte la présentation du nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande de modification du permis de lotir suivant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine modifié à ce jour et les arrêtés d'application.



.../...

II. IMPLANTATION ET GABARITS :

Implantation :

Le front de bâtisse avant est situé à l'intersection de la zone de recul et de la zone de bâtisse. Il est représenté en rouge au plan de lotissement.

La construction (volume principal ou volume secondaire) devra être établie sur le front de bâtisse sur au moins les 2/3 de la largeur bâtissable, ce qui signifie que le tiers de la façade pourra être établi en recul par rapport au front de bâtisse. Dans le cas d'une implantation avec faitage perpendiculaire à l'axe de la voirie, le pignon se situera entièrement sur le front de bâtisse.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon soit compris entre 1,5 et 2.

Profondeur maximum de la construction :

15 m pour autant que le bâtiment soit implanté dans la figure capable de bâtisse inscrite au plan.

Dégagements latéraux :

En dehors de la zone de bâtisse, les zones de dégagement latérales sont non aedificandi que ce soit en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb, excepté les seuils et gouttières (30 cm maximum).

Ces zones de dégagement latérales peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes de basse tige ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

Niveaux :

Le bâtiment sera implanté de telle manière que les entrées du garage et de l'habitation soient situées au niveau de la voirie. Le long du front de bâtisse (2/3 de la largeur bâtissable), la zone de recul sera de plain-pied avec le domaine de la voirie publique (trottoir ou accotement).

Gabarits :

La hauteur sous corniche sera comprise entre 3,80 et 5,70 mètres, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation. Celui-ci est situé 30 cm maximum plus haut que la voirie.

Les combles peuvent être aménagés.

A partir de la hauteur sous corniche de 4,20 mètres, deux niveaux de baie seront aménagés en façade.

III. ZONE DE REcul :

La limite de cette zone est marquée par les façades et par une haie à planter dans le prolongement du front bâti jusqu'aux limites mitoyennes.

La zone de recul est ouverte sur l'espace public, aucune clôture ne pourra donc être établie à l'alignement.

Sont seuls autorisés les plantations, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.

Ce revêtement sera de ton gris pour l'ensemble du lotissement et présentera un aspect uniforme.

La zone de recul peut être agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornements ne dépassant pas une hauteur de 1.50m par rapport au sol, à raison d'une proportion de minimum 25 % de la zone de recul.



.../...

IV. TOITURES :

- A. Les toitures seront à deux versants droits avec faîtage central (versants de mêmes longueurs et de mêmes pentes) et inclinaison minimum de 35° et maximum de 45°. Elles seront en bâtière, c'est-à-dire sans débordement ni par rapport au pignon, ni par rapport au mur gouttereau.
- B. Toute cassure ou brisis touchant même partiellement les toitures est strictement interdit.
- C. Le faîtage du volume principal sera perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la voirie.
- D. De petits éléments de liaison pourront être prévus en toiture plate.
- E. Des châssis fenêtre pourront être incorporés dans la toiture.
- F. Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans le plan de la toiture.
- G. Pour les vérandas, voir poste VI.
- H. Les souches de cheminées seront situées à proximité du faîte (distance maximum 1m).
- I. Des tuiles ou ardoises de rives seront utilisées au droit des pignons.
- J. Une antenne parabolique pourra être installée à condition qu'elle soit invisible depuis le domaine public.
- K. Le corps de cheminée ne pourra pas être en saillie par rapport au plan du pignon.
- L. Le système de récolte des eaux sera d'une demi-lune ou d'un profilé similaire simple.

V. VOLUMES SECONDAIRES.

- A. Les volumes secondaires ne pourront dépasser les deux tiers de la superficie au sol de celle du volume principal.

La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire sera marquée par une différence de niveaux sensible entre les niveaux de faîte et de corniches respectifs.

Ils seront soit :

- A. incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation
- B. dans un volume secondaire accolé ou séparé du volume principal pour autant qu'il soit implanté dans la zone capable prévue.
- C. pour les vérandas, voir poste VI.

CAS PARTICULIER DES GARAGES

Le garage ou les garages présenteront un accès le plus direct possible à la voirie (aucun empiétement dans la zone de cours et jardins commençant à la façade arrière du bâtiment, ni en zone latérale de non-aedificandi).

En cas d'aménagement d'un accès au garage, celui-ci ne pourra avoir une pente supérieure à 4% dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement.



.../...

VI. MATERIAUX DE CONSTRUCTION :

A. Les murs

Les parements des murs seront exécutés au moyen d'un des matériaux suivants :

1. en briques de terre cuite de ton uniforme rouge, rouge orangé, avec rejointoyage de ton moyen ;
2. en briques de terre cuite peintes ou enduites de ton blanc, blanc cassé, beige clair ;
3. les linteaux de baies seront de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue (les linteaux en bois sont donc exclus).

B. La toiture

Seul un des matériaux suivants pourra être mis en œuvre :

1. les tuiles de terre cuite de ton rouge ou rouge orangé. Les tuiles vernissées sont interdites.
2. les ardoises naturelles ;
3. les ardoises artificielles de format et de teinte les plus proches des ardoises naturelles ;
4. dans le cas des petits éléments de toitures plates, les revêtements de type asphaltique, zinc ou toiture verte sont autorisés.

C. Les menuiseries extérieures (y compris les portes de garages) seront de ton uniforme soit :

1. de teinte bois naturel (qu'il soit clair ou foncé) ;
2. blanc, gris (moyen à foncé), vert (moyen à foncé), bleu (moyen à foncé).

D. Pour les vérandas : vitrage transparent et plan.

VII. ZONE DE COURS ET JARDINS :

A. Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle, à choisir parmi les cas suivants :

1. une serre de **12 m²** maximum au total par parcelle implantée à **3 m** minimum de toute limite parcellaire et à **6 m** minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal ;
2. un abri de jardin d'une superficie maximum de **12 m²**, répondant aux conditions suivantes :

.../...



2.1. distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales : **3 m** minimum

2.2. distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation : **6 m** minimum

2.3. hauteur maximum sous corniche : **2,50 m**

2.4. hauteur maximum de faite : **3,50 m**

2.5. entouré d'un écran de verdure ;

Les matériaux utilisés devront être soit identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton brun foncé.

3. une serre ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition :

- qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment ;
- qu'elle ne comporte qu'un seul niveau ;
- que la profondeur ne dépasse pas **3,50 m** ;
- que la toiture et la face arrière soient constituées de vitrage transparent et plan ;

B. Si le terrain le permet, au minimum trois arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitiers y seront plantés.

C. La construction d'une piscine non couverte ou d'une pièce d'eau est autorisée pour autant :

- que sa superficie n'excède pas 30 m² ;
- qu'elle soit implantée à 3 m au moins des limites mitoyennes ;
- que les abords ne dépassent pas le niveau naturel du sol de plus de 0,60 m de hauteur et, le cas échéant, que le talutage en vue de se raccorder au niveau naturel présente une pente inférieure à un quart.

VIII. CLOTURES :

Ce prescrit ne concerne que les clôtures situées dans le prolongement du front bâti et celles implantées à l'arrière du bâti.

(Circulaire ministérielle relative à la clôture des parcelles bâties en zone rurale)

Compte tenu de l'Environnement

Les clôtures devront respecter les critères suivants :

.../...



En vertu de la circulaire ministérielle du 24/04/1985 (M.B. du 13/09/1985), la parcelle sera obligatoirement clôturée par une haie vive composée d'une des essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert et if).

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à **1,50 m**.

Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.

La clôture sera érigée dans un délai de **deux ans** à dater de la délivrance du permis pour la construction de l'habitation. La clôture pourra éventuellement être doublée de piquets reliés par un treillis métallique plastifié d'une hauteur maximale de 1.50 m. Toutefois, en aucun cas, ce treillis ne pourra être placé sur l'alignement.

IX. DIVERS :

A. Le relief du sol ne sera pas modifié.

B. En application de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29.02.1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, les demandes de permis de bâtir doivent respecter les conditions supplémentaires, pour qu'un dossier soit réputé complet, telles que définies à l'article 2 dudit arrêté modifiant l'article 204-3° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Doit être jointe, comme expliqué au 3° de l'article 2 **ou bien** une note de calcul du niveau d'isolation thermique globale **ou bien** une note de calcul des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé, l'une et l'autre établies de la façon déterminée par le Ministre.

Ces documents sont à fournir en autant d'exemplaires que les plans à soumettre à l'Administration Communale.

C. Tout **dépôt** de quelque nature que ce soit est interdit sur les parcelles du lotissement, de même que toute publicité et toute installation d'abri fixe ou mobile pouvant être utilisé comme logement ou autre destination.

D. Une citerne à eau de pluie de 3000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. Pour ce qui concerne la problématique d'égouttage il y a lieu de respecter la réglementation de la Région wallonne en vigueur.

E. La citerne et l'égouttage pourront se trouver dans les zones de recul à rue et latérales, sauf imposition d'autres Autorités Administratives.

.../...

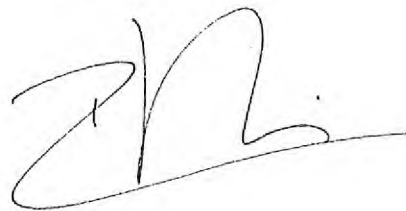


- F. Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées d'un plan indiquant exactement le numéro du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.
- G. En application Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine modifié à ce jour, aucun lot ne pourra être vendu avant que les voiries desservant les parcelles du présent lotissement ne soient entièrement aménagées et équipées ou que le lotisseur n'ait déposé dans une Caisse de Consignation, la somme nécessaire à leur exécution.
- H. Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.
- I. Si la société de distribution d'eau l'exige, la traversée unique de la voirie et la conduite de répartition, de même que le prolongement éventuel de la conduite existante, sont à effectuer par le lotisseur.
- J. Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, les plans présentés devront comporter les coupes en travers ou en long nécessaires permettant de déterminer l'implantation et le niveau du rez de la construction, l'importance des remblais ou déblais avec en plus l'indication du niveau naturel du terrain.
- K. Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de la parcelle seront également indiqués. Les matériaux utilisés doivent être décrits.

CHARLEROI, le

11 DEC. 2003

Le Fonctionnaire délégué,



Raphaël STOKIS,

Directeur a.i.

PD/pv



