

HABITAT EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGISSANT LE LOTISSEMENT

Commune : SIVRY-RANCE 3ème Division ex. Sautin

Rue : de la Sourenne

Section cadastrale : Section B n°s 411 C et 413 A

Demandeurs: La Commune de SIVRY-RANCE pour la 413 A et pour la 411 C : Mr DESORNE Alain, Mr DESORNE Jean-Luc, Mme DESORNE Yvette, Mme DESORNE Georgette, Mme DESORNE Paulette, Mr DESORNE Eddy, Mme DESORNE Christelle et Mr DESORNE Rudy.

Auteur de projet : Monsieur Jean-Pol MANON, Géomètre E.I.

GENERALITES

I. DESTINATION :

Sont SEULES autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale de 70 m² minimum. Toute activité professionnelle en plus de l'habitation est interdite.

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.

II. PARCELLAIRE ET IMPLANTATION :

- A. Le parcellaire et la zone d'aedificandi sont déterminés au plan.
- B. La mitoyenneté est permise par le volume principal entre les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6.
- C. La majorité de la façade avant doit être implantée sur le front de bâtisse repris au plan

ZONE AEDIFICANDI

I. GABARITS :

- D. Les constructions auront deux niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et un étage. Les combles peuvent être aménagés.
- E. La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise entre 4.00 et 5.50 mètres, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée (seuil d'entrée) de l'habitation.
- F. Les niveaux du rez-de-chaussée et du garage seront établis au niveau de la voirie.

II. EXPRESSION ARCHITECTURALE :

La construction devra respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

En particulier, la construction devra respecter les critères suivants :

- Volumétrie simple du volume principal et à la proportion rectangulaire marquée
- Hiérarchie marquée des volumétries
- Pignons francs et symétriques
- Toitures en bâtière, sans débordements par rapport aux plans des façades
- En façade avant : baies caractérisées par une dominante verticale marquée, seuls les bandeaux situés sous corniche peuvent être à dominante horizontale
- Les éléments postiches, fantaisistes, tels que tours, portiques en bois, ... de même que les lucarnes et les linteaux en bois sont proscrits.

III. FORME DES TOITURES :

La toiture du volume principal sera à deux versants symétriques et droits (pas de cassure ou brisis), avec inclinaison minimum de 35° et maximum de 45°, le faite sera parallèle au front de bâtisse.

Les toitures des volumes secondaires seront :

- identiques au volume principal, avec faîte parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse, ou
- en appentis avec inclinaison *minimum* de 35°, ou
- en toiture plate.

IV. MATERIAUX DE CONSTRUCTION :

A. Les toitures :

Pour les toitures à versants :

- les ardoises artificielles de ton noir ou anthracite ou les ardoises naturelles
- les tuiles noires ou anthracites, non brillantes
- le verre transparent ou translucide pour les éléments de type verrière, vérandas...

Des ardoises de rives seront utilisées au droit des pignons.

Le revêtement utilisé pour les toitures plates est laissé libre, les toitures plates devront cependant être recouvertes de graviers ou traitées en toiture verte.

Le système de récolte des eaux sera en zinc, prépatiné ou naturel.

B. Les murs :

La priorité sera donnée à une similitude de texture et de tonalité de manière à préserver une certaine continuité avec le cadre bâti environnant.

Les parements seront :

- **de ton gris moyen** : moellons calcaires / briques de ton gris.



- **ou, de ton blanc à blanc cassé** : enduit, brique peinte ou badigeonnée ou briques blanches.



- **ou, en briques de ton rouge-brun beige ou rosée**, de tonalité similaires aux parements suivants :



- **ou, en bardage bois**, pour autant que le traitement de ce bardage s'inscrive dans une démarche contemporaine :



V. GARAGES ET CAR-PORTS

- Tout garage ou car-port dispose d'un accès direct avec la voirie et se situe au niveau de cette dernière.
- Ils seront accolés ou séparés du volume principal pour autant qu'ils soient implantés dans la zone capable prévue.

VI. VOLUMES SECONDAIRES ET VERANDAS

Tout volume secondaire sera d'un seul niveau.

La surface au sol des volumes secondaires ne pourra être supérieure à la moitié de celle du volume principal.

ZONES NON AEDIFICANDI

Toute modification du relief du sol dans ces zones est interdite, hormis de légères adaptations aux abords immédiats de la construction. Toute demande sera traitée en dérogation aux prescriptions du lotissement.

I. ZONE DE REcul

La limite de cette zone est marquée par la façade 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.

Le revêtement sera de ton gris pour l'ensemble du lotissement et présentera un aspect uniforme. La zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornements ne dépassant pas une hauteur de 1.50 m par rapport au sol, à raison d'une proportion de minimum 25 % de la zone de recul.

II. ZONE DE DEGAGEMENTS LATERAUX

Dans la zone de bâtisse: distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle: 0.00 m, c'est-à-dire en mitoyenneté ou 3.00 m minimum entre les lots et 3.00 m minimum pour les limites extérieures.

En vertu de la circulaire ministérielle du 14/11/2008, les limites parcellaires latérales devront être clôturées par une haie vive respectant les critères ci-après :

- composée à 75 % minimum d'essences indigènes suivantes: aubépine (à 1 style, à 2 styles), charme, chêne sessile, cognassier, cornouiller (mâle et sanguin), églantier, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier (à maquereaux, noir, rouge), hêtre commun, houx, néflier, nerprun purgatif, prunellier, ronce bleue, saule (blanc, des vanniers, fragile, pourpre), sureau (à grappes, noir), troène commun, viorne (lantane, obier). Les résineux sont proscrits.
- en cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1,20 mètre ni supérieure à 2 mètres.
- 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 haie peut être doublée d'une clôture métallique de 1,20 m. maximum, à très larges mailles, non visible, pour contenir les animaux domestiques

III. ZONE DE COUR ET JARDIN

Sont seuls autorisés les ouvrages et aménagements conformes aux zones de cours et jardin dispensés de permis d'urbanisme ou soumis à déclaration urbanistique préalable (tels que repris aux articles 262 – 4° et 263 2° du CWATUP ou suivant toute modification de ce dernier).

DIVERS

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

En plus des documents prescrits par le CWATUP, tout dossier de demande de permis d'urbanisme dans ce lotissement devra également comporter les documents suivants :

- un plan indiquant exactement le numéro du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.
- Une implantation à l'échelle 1/500°
- les fiches techniques en couleur des matériaux envisagés pour les murs et les toitures.

Egouttage :

Une nouvelle canalisation (diam. 300 en béton) sera placée par le lotisseur.

Pour les nouvelles constructions, les eaux pluviales provenant des toitures doivent être récoltées dans une citerne d'une capacité minimale de 3000 L.

HABITAT EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGISSANT LE LOTISSEMENT

Commune : SIVRY-RANCE 3ème Division ex. Sautin

Rue : de la Sourenne

Section cadastrale : Section B n°s 411 C et 413 A

Demandeurs: l'Administration communale de SIVRY-RANCE et les Consorts DESORNE (Mr DESORNE Alain, Mr DESORNE Jean-Luc, Mme DESORNE Yvette, Mme DESORNE Georgette, Mme DESORNE Paulette, Mr DESORNE Eddy, Mme DESORNE Christelle et Mr DESORNE Rudy).

Auteur de projet : Monsieur Jean-Pol MANON, Géomètre E.I.

DESTINATION :

Sont SEULES autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale de 70 m² minimum en ordre ouvert ou semi-ouvert. Toute activité professionnelle en plus de l'habitation est interdite.

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.

PARCELLAIRE ET IMPLANTATION :

Le parcellaire est fixé au plan.

Le front de bâtisse avant est obligatoire et représenté au plan de lotissement.(trait rouge pointillé). Soit, au minimum les 2/3 de l'élévation avant du volume principal seront implantés sur le front de bâtisse. Soit l'implantation d'un volume secondaire sur le front de bâtisse est possible pour autant que l'entièreté de l'élévation avant de ce volume secondaire soit sur le front de bâtisse et que cette élévation avant représente au moins un tiers (1/3) de la largeur de la zone de bâtisse.

La mitoyenneté est permise par le volume principal et/ou secondaire et à condition que ce dernier soit construit en même temps que l'habitation.

La première construction détermine le type de mitoyenneté.

ex: si le propriétaire du lot 1 construit une habitation mitoyenne par le volume principal, le propriétaire du lot 2 doit construire une habitation mitoyenne par le volume principal.

ex: si le propriétaire du lot 1 construit une habitation mitoyenne par le volume secondaire, le propriétaire du lot 2 doit construire une habitation mitoyenne par le volume secondaire.

Pour une implantation sur une limite parcellaire latérale ou en mitoyen, les règles suivantes seront obligatoirement d'application :

- le mur porteur sera implanté sur la parcelle ;
- le parement des pignons non couverts par la construction voisine sera réalisé en matériaux identiques à celui des autres façades de la première construction ;
- moyennant accord du propriétaire voisin, le parement pourra empiéter sur la propriété voisine ;
- pour la réalisation du terrassement des fondations de la construction du premier intervenant, le débordement des fouilles sur le terrain voisin sera permis de plein droit à la condition de remettre les lieux en leur état initial.

Le bâtiment sera implanté de manière à ce que l'entrée du garage et de la maison soit située au niveau de la voirie. L'espace éventuel induit par le retrait d'1/3 du front de bâtisse, sera de plain-pied avec le domaine de la voirie publique (avec une marge de 10 à 30 centimètres).

GABARITS :

Les constructions auront deux niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et un étage. Les combles peuvent être aménagés.

La hauteur sous corniche du volume principal sera comprise entre 4.00 et 5.50 mètres, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée (seuil d'entrée) de l'habitation.

Deux niveaux de baie seront aménagés en façade avant. La baie en façade de l'étage incorporé sous comble pourra être traitée sous forme de châssis-fenêtres se prolongeant dans le plan vertical.

Pour les volumes secondaires et les garages, la hiérarchie des volumes doit toujours être respectée.

EXPRESSION ARCHITECTURALE :

La construction devra respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

En particulier, la construction devra respecter les critères suivants :

- Pignons francs et symétriques ;
- Pour l'essentiel, toitures en bâtière, sans débordements par rapport aux plans des façades ;
- Baies caractérisées par une dominante verticale marquée ;
- En dehors de la zone de recul et de la zone de bâtisse, la modification du relief du sol est interdite.
- Les éléments postiches, fantaisistes, tels que tours, portiques en bois, ... sont proscrits ;

TOITURES :

Les toitures seront à deux versants droits avec faitage central (versants de mêmes pentes et de mêmes longueurs) 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.

Toute cassure ou brisis touchant même partiellement les toitures est interdit.

Le faitage des volumes principaux sera parallèle au front de bâtisse.

De petits éléments de liaison ou de finition pourront être prévus en toitures plates.

Des châssis-fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.

Des panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture.

Les souches de cheminées seront situées à proximité du faite (distance maximum de 1 m).

Le corps de cheminée ne pourra pas être en saillie par rapport au plan du pignon.

Des tuiles ou ardoises de rives seront utilisées au droit des pignons.

Le système de récolte des eaux sera d'une demi-lune ou d'un profilé similaire simple.

Les lucarnes sont proscrites.

Les toitures des volumes secondaires seront :

- identiques au volume principal, avec faite parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse, ou
- en appentis avec inclinaison minimum de 35°, ou
- en toiture plate.

MATERIAUX DE CONSTRUCTION :

Les toitures :

Pour les toitures à versants :

- les ardoises artificielles de ton noir ou anthracite ou les ardoises naturelles
- les tuiles noires ou anthracites, non brillantes
- le verre transparent ou translucide pour les éléments de type verrière, vérandas...

Des ardoises de rives seront utilisées au droit des pignons.

Le revêtement utilisé pour les toitures plates est laissé libre, les toitures plates devront cependant être recouvertes de graviers ou traitées en toiture verte.

Le système de récolte des eaux sera en zinc, prépatiné ou naturel.

Les murs :

La priorité sera donnée à une similitude de texture et de tonalité de manière à préserver une certaine continuité avec le cadre bâti environnant.

Les parements seront :

- de ton gris moyen : moellons calcaires / briques de ton gris.



- ou, de ton blanc à blanc cassé : enduit, brique peinte ou badigeonnée ou briques blanches.



- ou, en briques de ton rouge ou brune non nuancée, de tonalité uniforme et similaire aux parements suivants :



- ou, en bardage bois, pour autant que le traitement de ce bardage s'inscrive dans une démarche contemporaine :



VOLUMES SECONDAIRES :

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 faite et de corniches respectifs.

Ils seront accolés ou séparés du volume principal et reliés par un élément architectural pour autant qu'ils soient implantés dans la zone capable prévue.

CAS PARTICULIER DES GARAGES

Ils auront un accès direct avec la voirie et au niveau de cette dernière (aucun empiètement en zone latérale de non aedificandi, ni dans la zone de cours et jardins), et seront soit incorporés au volume principal de l'habitation, soit accolés ou séparés au volume principal de l'habitation et reliés par un élément architectural pour autant qu'ils soient implantés dans la zone capable prévue

CAS PARTICULIER DES VERANDAS

Les vérandas seront implantées dans la zone de bâtisse et devront respecter les conditions suivantes :

- qu'elle se situe à l'arrière ou sur le pignon du bâtiment ;
- qu'elle ne comporte qu'un seul niveau ;
- que la toiture sera de type plate-forme ou à versant(s) droit(s) présentant une inclinaison minimale de 25°, avec des matériaux similaires à ceux prévus au point IV A. avec possibilité d'y inclure 50% de vitrage au maximum ;
- les élévations présenteront au minimum deux faces en maçonnerie, le surplus pouvant être totalement vitré

ZONES NON AEDIFICANDI

ZONE DE REcul

La zone de recul est traitée en cours visuellement ouverte et en extension de l'espace public. La limite de cette zone est marquée sur le plan et par une haie à planter jusqu'aux limites mitoyennes.

A cette fin, aucune clôture ni haie ne pourra donc être établie entre les limites communes à deux lots. Sont seuls autorisés les espaces minéralisés, l'engazonnement, les ouvrages nécessaires aux accès et les revêtements d'accès.

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

ZONE DE DEGAGEMENTS LATERAUX

Dans la zone de bâtisse : distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle : 0 mètre, c'est-à-dire en mitoyenneté.

Hors de la zone de bâtisse (voir plan): la zone de dégagement est non aedificandi que se soit en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb, à l'exception des seuils et gouttières (0,20 m).

Elle peut être agrémentée de fleurs et d'arbustes à basse tige, ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

En vertu de la circulaire ministérielle du 14/11/2008, les limites parcellaires latérales devront être clôturées par une haie vive respectant les critères ci-après :

- composée à 75 % minimum d'essences indigènes suivantes: aubépine (à 1 style, à 2 styles), charme, chêne sessile, cognassier, cornouiller (mâle et sanguin), églantier, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier (à maquereaux, noir, rouge), hêtre commun, houx, néflier, nerprun purgatif, prunellier, ronce bleue, saule (blanc, des vanniers, fragile, pourpre), sureau (à grappes, noir), troène commun, viorne (lantane, obier). Les résineux sont proscrits.
- en cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1,20 mètre ni supérieure à 2 mètres.
- 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 haie peut être doublée d'une clôture métallique de 1,20 m. maximum, à très larges mailles, non visible, pour contenir les animaux domestiques

ZONE DE COUR ET JARDIN

Sont seuls autorisés les ouvrages et aménagements conformes aux zones de cours et jardin dispensés de permis d'urbanisme ou soumis à déclaration urbanistique préalable (tels que repris aux articles 262 – 4° et 263 2° du CWATUP ou suivant toute modification de ce dernier).

DIVERS

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

En plus des documents prescrits par le CWATUP, tout dossier de demande de permis d'urbanisme dans ce lotissement devra également comporter les documents suivants :

- un plan indiquant exactement le numéro du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.
- Une implantation à l'échelle 1/500°
- les fiches techniques en couleur des matériaux envisagés pour les murs et les toitures.

Egouttage :

Une nouvelle canalisation (diam. 300 en béton) sera placée par le lotisseur.

Pour les nouvelles constructions, les eaux pluviales provenant des toitures doivent être récoltées dans une citerne d'une capacité minimale de 3000 L.

Fait à Charleroi, le 04 MAI 2019
Le Fonctionnaire délégué,



Raphaël STOKIS,
Directeur