

HABITAT EN ORDRE OUVERT

PRESRIPTIONS URBANISTIQUES REGISSANT LE LOTISSEMENT N° 10.160/1L51

COMMUNE : GOSSELIES

VILLE :

Rue(s) : Chemin du Bon Air et rue Grand Bon Dieu

Sections cadastrales : ..D.....n°(s) ..59.A³.....

Demandeur : ..

Auteur de projet : Monsieur. PARMENTIER. G. E. I.

I. Zonage et expression architecturale :

A.1. - Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation de plus de 60m² en ordre ouvert isolé (une seule habitation par lot)

- Le commerce et l'artisanat sont interdits (1)

~~- Le commerce et l'artisanat sont autorisés pour autant que l'habitation (1)~~

1°) ne dégage aucune odeur

2°) ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la tranquillité du quartier

3°) en cas de construction séparée, le bâtiment devra s'harmoniser avec l'habitation et s'intégrer aux lignes architecturales du quartier

A.2. - Les constructions devront 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 // les constructions devront s'inspirer des critères suivants //~~

(1) Biffer mention inutile
(14.12.88-SD.)

B. Parcellaire :

- B.1. - 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 et de l'Urbanisme modifié à ce jour et les arrêtés d'application.
- B.2. - Toutefois, sans aucune introduction de modification de permis de lotir, deux parcelles peuvent être réunies à condition que les dégagements latéraux soient doublés et que la superficie au sol du bâtiment ne dépasse pas 300 m².

Dans ce cas et dans un souci d'une bonne orientation, les zones de dégagements latéraux peuvent être réparties inégalement sans toutefois être inférieures au minimum fixé pour les lots simples et à la hauteur sous corniche à rue du bâtiment envisagé.

Dans ce cas également, la construction peut être à usage multifamilial.

II. Gabarits :

A/ Les constructions ou la construction à établir sur les lots auront/auront obligatoirement/////niveau(s)/sol(s)////étage(s)////sur/ter/et/chaussée(s)////

B. Les constructions auront deux niveaux maximum soit un rez-de-chaussée et un étage(s).

C. Les combles peuvent être aménagés:.

D/ La/laite/le/plus/élevé/de/la/toiture/ou/des/toitures/de/poutre(s)////dépasse/la/hauteur/de/////nécessaire/être/pas/élevée/au/////niveau/ou/ter/et/chaussée/de/la/construction/////

III. Implantation :

A. L'alignement sera fixé conformément à l'article 44 du Code Wallon par le Collège Echevinal en se conformant suivant le cas aux règlements et avis des administrations intéressées, suivant qu'il s'agit de construire le long d'une route provinciale ou nationale.

B. Front de bâtisse avant :

A/1/1/1/le/point/de/bâtisse/avant/corner/avec/1/alignement/point/les/lots///

B.2. - Recul sur alignement : 5 m. minimum
7 m. maximum

V. Garages :

Le garage ou les garages seront :

1. incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation pour tous les lots
2. en annexe séparée du volume de l'habitation pour autant que le ou les garages soient implantés dans la zone capable prévue et que les deux volumes soient reliés par un élément architectural adéquat.
3. en sous-sol si l'égouttage est possible (le sous-sol étant déterminé par le niveau inférieur à celui du rez-de-chaussée).
pour les lots 6, 7, 8 et 9

À l'en/ fond/ de/ parcelle/ À/ du/ de/ toute/ limite/ parcelle/

/Le/ tech/ nique/ de/ / / / / / mètres/ depuis/ l'alignement/

5. à l'arrière du bâtiment, en sous-sol ou au niveau du terrain.
pour les lots 1, 2, 3, 4 et 5
6. les plans présentés lors de la demande de permis de bâtir devront obligatoirement comporter au minimum un garage.

Dans le cas où la nécessité d'un garage ne s'impose pas par suite du programme du demandeur, le plan devra être étudié de façon à permettre à l'avenir la construction d'un garage suivant une des propositions mentionnées ci-dessus.

Dans ce cas, la solution retenue devra être dessinée au plan d'implantation.

- 7/ La rampe d'accès du garage ~~située en sous-sol~~ dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne pourra avoir une pente supérieure à 4%.

Dans le cas de modification du relief du sol nécessité par l'accès aux garages ou à la construction, les travaux d'appropriation devront être réalisés de façon à présenter un aspect harmonieux:

utilisation de matériaux valables, briques de four, pierres, pavés de remploi, moellons etc... talus gazonné suivant une pente de 45° maximum à l'exclusion de blocs de béton.

VI. Annexes :

Les annexes seront d'un seul niveau et

1. incorporées au bâtiment principal

2. implantées indépendamment du volume principal de l'habitation pour autant qu'elles le soient dans la zone capable de bâtisse prévue et que les deux volumes soient reliés par un élément architectural adéquat.

~~2. // implantées dans la figure capable les concernant prévues //~~

Les annexes ne pourront dépasser en superficie au sol celle du bâtiment principal.

VII. Matériaux de construction :

A. Les murs -

Les parements des murs seront exécutés :

1. en briques de terre cuite de ton (s) rouge-brun
2. en briques de terre cuite pouvant être revêtues d'une peinture d'un ton clair (blanc, blanc cassé, gris clair);
3. en pierres ou moellons de la région s'adaptant le mieux au site;

~~XXXXXXX ne sont pas des murs secondaires~~
et décoratif pour autant qu'ils s'intègrent au site

Dans ce ^Xcas, une demande de principe devrait être ^Xprésentée préalablement à ^Xl'élaboration du dossier définitif. ^X

5. d'une ~~maçonnerie~~ ^Xrevêtue d'un crépi ou d'un enduit d'un ton clair
~~(blanc, blanc cassé, gris clair)~~ ^X

B. Les toitures -

Seuls les matériaux suivants pourront être mis en oeuvre :

1. les tuiles de terre cuite de ton rouge;
2. les tuiles de terre cuite de ton sombre;
3. les ardoises naturelles ;
4. les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel, elles seront de même teinte que l'ardoise naturelle.
5. les tuiles artificielles de ton rouge - brun - ou sombre;
6. pour les vérandas, voir poste VIII. B.6

VIII. Zone de cours et jardins :

A. Dans cette zone, les constructions autorisées sont les suivantes :
 1. les serres de 10m² maximum au total par parcelle implantées à 3m minimum de toute limite parcellaire et à 2m minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.

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

1. Les serres de 10m² maximum au total par parcelle.

2. les serres de 10m² maximum au total par parcelle implantées à 3m minimum de toute limite parcellaire et à 2m minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.

3. un abri de jardin d'une superficie maximum de 10m², répondant aux conditions suivantes :

3.1. - distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond

2 m. minimum

3.2. - distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales

2 m. minimum

3.3. - distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation

2 m. minimum

3.4. - hauteur maximum sous corniche 2,50m

3.5. - hauteur maximum de faite 3,50m

3.6. - entouré d'un écran de verdure

4. une véranda d'une superficie maximum de 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

5. un abri de jardin d'une superficie maximum de 10m² et dont la hauteur sous corniche 2,50m maximum et la hauteur de faite maximum 3,50m.

6. 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 3,50m
- que la toiture et la face arrière soient constituées de vitrage transparent et plan.

7. Matériaux :

7.1. - Pour les abris de jardin et les vérandas, les matériaux suivants seront utilisés : matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton brun foncé.

7.2. - Pour les serres et les vérandas, mêmes matériaux que pour les postes 7.1. et 7.2.

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

IX. Zones de recul :

1. sont seuls autorisés : les plantations, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.
2. Les impositions d'annexes de la Direction des Routes doivent être respectées.
3. Les impositions d'annexes du Service Noyer Provincial doivent être respectées.
4. si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornements ne dépassant pas une hauteur de 1,50m par rapport au sol.

X. Clôtures :

A. Sur alignement -

Elles seront constituées par soit :

1. un mur de briques de four de teinte ROUGE-BRUN d'une hauteur maximum de 0,50m pouvant être doublé par une haie d'une hauteur maximum de 1,50m
2. un mur de briques de four de teinte ROUGE-BRUN d'une hauteur maximum de 0,50m pouvant être doublé par une haie d'une hauteur maximum de 1,50m
3. un mur en matériaux pierreux naturels - voir poste 2. -
4. une haie d'une hauteur maximum de 1,50m

B. Entre l'alignement jusqu'à la façade postérieure :

- 2.un mur en briques de four de teinte ROUGE-BRUN d'une hauteur maximum de 0,50m pouvant être doublé par une haie d'une hauteur maximum de 1,50m

C. Au delà de cette distance y compris la limite arrière de parcelle :

1. soit un mur en briques de four de teinte ROUGE-BRUN d'une hauteur maximum de 0,50m, pouvant comporter à la partie supérieure un treillis métallique plastifié (hauteur totale 2m).
2. soit une haie d'une hauteur maximum de 1,50m
3. soit des piquets de béton d'une hauteur maximum variable de 0,50m avec plaques treillis par un treillis métallique plastifié (hauteur totale de 2m).

XI. Divers :

- (1)- Le relief du sol ne sera pas modifié
- (1)-/Le relief du sol sera modifié/ suivant les indications mentionnées au /
plan/ /
- (1)-/Le relief du sol sera modifié/ suivant les dispositions suivantes /:/

En application de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29.02.84 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 et de l'Urbanisme.

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.

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.

Une citerne à eau de pluie de 3000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. De même, il y aura lieu de poser une fosse septique munie d'un dégraisseur de capacité suffisante pour le nombre d'occupants.

La citerne et la fosse septique, par dérogation aux postes III.D et IX. pourront se trouver dans les zones de recul à rue et latérales, sauf imposition d'autres Autorités Administratives.

Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées d'un plan indiquant exactement le n° du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.

En application des articles 47, 55 et 56 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, 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.

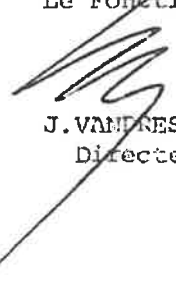
Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.

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.

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.

Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de la parcelle seront également indiqués. Les matériaux utilisés doivent être décrits.

Mons. le 27-06-1989,
Le Fonctionnaire délégué,


J. VANDRESPAILLE
Directeur

A. I. E.

Association intercommunale
pour l'Energie et l'Eau

* * *

Farciennes, le 07.03.1989.

Rue Sifride Demoulin, 29
6240 FARCIENNES
Tel. 071/38.00.81,82,83.

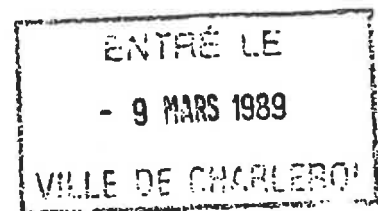
P.C.C. Charleroi n° 147

Référence à rappeler :

38/ET/ED/DD/89

VILLE DE CHARLEROI
Aménagement du Territoire
rue de Montigny, 101

6000 CHARLEROI



Messieurs,

Concerne : Terrain à lotir rue du Grand Bon Dieu et chemin
Bon Air à Gosselies.

En réponse à votre lettre référencée GDS/89/228/MB au sujet de
l'affaire reprise ci-dessus, nous portons à votre connaissance
que le réseau de distribution de l'énergie existant ne peut
alimenter les lots prévus aux endroits précités.

Un renforcement du réseau de distribution est nécessaire pour
alimenter, dans des conditions normales, les futures
habitations.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous
prions d'agréer, Messieurs, l'expression de notre parfaite
considération.

Le Directeur,

H. DEHOOGNE.

Enregistré à Soignies, le 07.03.1989
Vol. 104 F° 50 C 23
SMA 12 Renvoi Recu sept cent cinquante
Pour le Receveur, 750
Le Vérificateur

C. BAUDOUIN-CANIVET

