

PROVINCE DU HAINAUT

COMMUNE DE FRAMERIES

LOTISSEMENT DU « PARC D'ATTRE – Phase VI. » « DOMAINE DES 4 BONNIERS – Phase II »

*Situé à Frameries, rue des 4 Bonniers, dans un périmètre interne à la rue des Champs, rue
Léopold et rue Michel
Cadastré 2^{ème} Division La Bouverie, Section A, n° 227A2pie, 228D, 229R, 229T et
Section C, n° 462A2, 462X, 462Z*

PROPRIETE DE LA SOCIETE IMWO-INVEST SA

*dont le siège social est établi à 9140 – TEMSE, Kapelanielaan, 9
et représentée par Monsieur DE NIL
Administrateur Délégué*

*Dossier établi par
O MIKRON – Bureau d'Etudes
Sint Amelbergalaan, 41 a, à 9140 TEMSE O.VL.
Tel : 03/771.46.87 Fax : 03/711.03.94
Rue de la Fabrique, 14, à 4500 GIVES
Tel / Fax : 085/235 035*

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
CONTEXTE GENERAL	3
SITUATION JURIDIQUE	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE	3
SERVITUDES	3
ETAT DE FAIT	3
SITUATION GEOGRAPHIQUE	3
SITUATION URBANISTIQUE	4
SERVICES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES	4
INFRASTRUCTURES TECHNIQUES ET VIABILITÉS	4
CHARGES D'URBANISME ET TRAVAUX D'EQUIPEMENTS ENVISAGES DANS LE CADRE DU PERMIS DE LOTIR	4
VOIRIE	4
CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	5
CONCEPT DU LOTISSEMENT	5
DESTINATION GENERALE	5
FORCE ET VALEUR DES DOCUMENTS	5
EFFETS DU LOTISSEMENT	5
INTERPRETATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	6
ORGANISATION DES PARCELLES	6
LA ZONE DE REcul	6
LA ZONE CONSTRUCTIBLE	7
LA ZONE NON AEDIFICANDI (COURS ET JARDINS)	9
EXECUTION DES TRAVAUX	10

CONTEXTE GENERAL

SITUATION JURIDIQUE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le respect des conditions fixées ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort,..., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires existantes. De plus, les dispositions fixées par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine sont pleinement d'application. Il s'agit notamment :

- des articles relatifs aux actes soumis à permis de lotir ;
- des articles relatifs aux charges d'urbanisme ;
- des articles relatifs aux effets du permis de lotir ;
- des articles relatifs à la péremption du permis de lotir ;
- des articles relatifs à la modification du permis de lotir ;
- du règlement régional relatif à l'isolation et à la ventilation des bâtiments.

En outre, le Code Wallon du Logement sera d'application et les habitations devront répondre aux normes imposées par la législation sur l'octroi éventuel de primes à la construction.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

PLAN DE SECTEUR

La parcelle à lotir est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur.

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL

A la carte d'affectation du schéma de structure, le périmètre du lotissement est surchargé des lettres H.P.2 (développement d'habitat de mise en œuvre en priorité 2). Il recouvre une zone destinée à l'habitat.

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Au règlement communal d'urbanisme, le périmètre du lotissement est inscrit en aire de bâtisse en ordre discontinu (Art. 17).

SERVITUDES

Aucune servitude ne nous est connue.

ETAT DE FAIT

SITUATION GEOGRAPHIQUE¹

Le lotissement est situé au Sud de la N 545, constituant la chaussée reliant Frameries à Quaregnon, à l'Ouest de la rue Dejardin, voie de traverse entre la N 545 et la N 544 en direction d'Eugies, à l'Est de la rue Michel en direction de la Bouverie et localisé à une distance inférieure à 1 km du centre de Frameries.

¹ Voir plan de situation

Il est actuellement constitué par une prairie. Son allure topographique est quasi horizontale et constitue un point haut dans cette partie de la commune (altitude +/- 120 m).

SITUATION URBANISTIQUE

Le périmètre du lotissement est bordé :

- au nord-est / est, par la rue des 4 Bonniers avec un accès à réaliser, ainsi que par le lotissement « Parc d'Attre »
- au sud-est, par la rue des Champs, ainsi que les fonds de parcelles occupées jouxtant celle-ci
- au sud-ouest, par la rue Léopold, ainsi que les fonds de parcelles occupées jouxtant celle-ci
- au nord-ouest, par la rue Michel, ainsi que les fonds de parcelles occupées jouxtant celle-ci.

SERVICES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Le lotissement est intégré dans la zone urbaine de Frameries et se situe à +/- 350 m du centre. Il bénéficie dès lors des différents services publics, des équipements communautaires et commerciaux du centre ville. En ce qui concerne les transports en commun, un arrêt de bus est situé non loin de l'extrémité du lotissement.

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES ET VIABILITÉS

Un collecteur d'eaux usées borde le périmètre du lotissement.

Les eaux usées de la phase VII y seront donc dirigées. Quant aux eaux pluviales, elles seront canalisées et transiteront via le réseau approprié du « Parc d'Attre ».

CHARGES D'URBANISME ET TRAVAUX D'EQUIPEMENTS ENVISAGES DANS LE CADRE DU PERMIS DE LOTIR

VOIRIE

Les travaux de voirie et d'équipement envisagés sont décrits graphiquement². Ils seront réalisés selon les dispositions du cahier spécial des charges repris en annexe et à soumettre à l'approbation du Conseil Communal dans le cadre de la présente procédure.

² Voir plans de voirie

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

CONCEPT DU LOTISSEMENT

La création du lotissement est à destination résidentielle exclusive.

Il sera composé de 14 parcelles (lots 1 à 14) réservées à l'habitation en ordre ouvert ou semi-mitoyen et 2 parcelles (lots X et Y) afin de répondre au contexte dans lequel le projet s'intègre. De par sa typologie, il présente une offre variée et une potentialité pour les diverses couches sociales de la population.

Concernant les lots X et Y, les prescriptions du RCU de la Commune de Frameries pour l'aire de bâtisse en ordre discontinu (Art. 17) sont applicables. Ces parcelles doivent être considérées exclues du lotissement.

La voirie sera conçue selon le principe de zone résidentielle en évitant tout effet de "court-circuit" entre les différents axes importants de l'agglomération.

En outre, une attention particulière est portée sur la végétation notamment par la plantation partielle dans le cadre des charges de lotissement (plans paysagers public et privé).

Les eaux pluviales sont récoltées dans le bassin d'orage (de la première phase du lotissement « Parc d'Attré »). Ce bassin d'orage a été dimensionné pour toute la zone (voir note de calcul).

DESTINATION GENERALE

Le bien est divisé en parcelles à bâtir destinées à la vente, à la location pour plus de neuf ans, à la cession en emphytéose ou en superficie en vue de la construction de bâtiments dont la vocation principale est le logement unifamilial ou multifamilial (limité à deux familles) et ses fonctions connexes telles que le jardinage, les activités de détente et au moins un emplacement de parcage de véhicule. En complément à la destination résidentielle, une destination complémentaire dévolue à l'exercice d'une profession libérale ou d'une profession de service à la personne, en excluant toute activité commerciale, peut y être admise.

Le lotissement ne peut, en aucun cas, accueillir :

- tout acte susceptible de porter atteinte au calme et à la quiétude du quartier résidentiel ;
- le boisement des parcelles ;
- le dépôt de mitrailles et de véhicules usagés ;
- le stationnement de caravanes pour une période excédant 15 jours continus.

Hormis l'intégration d'un garage dans l'immeuble ou le joutant, les emplacements de parcage seront localisés dans la zone comprise entre l'alignement et le front de bâtisse avant, - soit dans la zone de recul en excluant la zone de cours et jardins.

FORCE ET VALEUR DES DOCUMENTS

EFFETS DU LOTISSEMENT

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des bourgmestre et échevins en application du C.W.A.T.U.P.E.

Cependant, tout acheteur d'une parcelle aura la faculté d'acquérir deux lots contigus et d'ériger un bâtiment d'habitation sur chacun d'eux ou un bâtiment commun limité à deux familles pour autant que les règles urbanistiques soient respectées.

INTERPRETATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le présent cahier des prescriptions complète les indications graphiques du plan. Les deux documents se complètent l'un l'autre. En cas de contradiction entre les deux documents, les dispositions conformes à l'esprit général du lotissement l'emporteront.

Les indications graphiques déterminent des zones de destination répertoriées par une trame coloriée. Les éléments déterminants sont cotés. En l'absence de cote, le document planologique est dressé à l'échelle de 1/500^e.

Les cotes et contenances renseignées au plan sont indicatives. Elles seront définitivement arrêtées lors du bornage des parcelles. Toutefois, les tolérances d'imprécision suivantes seront admises entre les cotes graphiques indiquées au plan de lotissement et les cotes mesurées après bornage des parcelles au fur et à mesure des ventes :

- cotes périmétriques : 5 %
- cotes de superficie : 10 %

ORGANISATION DES PARCELLES

LA ZONE DE REcul

DESTINATION

La zone de recul est destinée :

- à l'engazonnement, aux parterres, à la plantation d'arbres et arbustes et haies d'essence indigène;
- aux chemins et ouvrages nécessaires aux accès au bâtiment et aux emplacements de parcage des véhicules pour au moins une voiture et d'un nombre suffisant si le bâtiment est destiné à l'exercice d'une profession libérale ou de service à la personne. L'aire de parcage devra être réalisée lors des travaux de la construction du bâtiment principal.

Cette zone peut également accueillir les petites infrastructures techniques pour autant qu'elles ne soient pas perceptibles du domaine public.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

La partie minéralisée sera limitée au tiers de la zone de recul lorsqu'il s'agit d'une maison unifamiliale.

Elle sera constituée par l'un des matériaux suivants :

- pavés de pierre naturelle;
- pavés de type autobloquant et de teinte harmonisée avec les élévations;
- revêtement en dolomie;
- dalles alvéolées permettant le développement de l'engazonnement.

La zone de recul sera clôturée tant sur l'alignement que sur les limites latérales.

La clôture sera constituée par une haie d'essence indigène et d'une hauteur comprise entre 1 et 1,5 mètres avec, éventuellement, une clôture de treillis métallique de teinte verte intégrée dans la haie.

LA ZONE CONSTRUCTIBLE

DESTINATION

La zone constructible est destinée à accueillir la construction de l'immeuble composé d'un bâtiment principal éventuellement complété par un ou plusieurs bâtiments secondaires.

Le développement des constructions sera limité à l'emprise de bâtisse, tant en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.

La partie de la zone constructible non occupée par la construction sera traitée dans un esprit de continuité et selon les mêmes dispositions que la zone de recul pour l'avant ou de la zone non aedificandi (de cours et jardins) pour l'arrière.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

IMPLANTATION

L'implantation altimétrique respectera au mieux la topographie générale de la parcelle.

Les entrées de garages se situeront de plain-pied avec la voirie. La modification du relief du sol sera limitée à 30 centimètres.

Le seuil de la porte d'entrée sera implanté à une hauteur comprise entre 15 et 25 cm plus haut que le niveau pris sur l'alignement.

On entend par front de bâtisse, la limite commune constituée par la zone de recul et la zone constructible.

Implantation en ordre semi-mitoyen (lots 1 à 14)

Le bâtiment principal ou l'ensemble bâti éventuel sera implanté en continu ou partiellement sur le front de bâtisse.

L'emprise du bâtiment principal sera :

- soit limitée à la zone constructible principale laissant un dégagement latéral de 4 mètres au moins selon les indications planologiques ;
- soit étendue jusqu'à la limite latérale mitoyenne ; néanmoins, dans ce cas, le propriétaire devra s'assurer de l'accord du propriétaire du fond voisin.

Les bâtiments secondaires sont admis. Toutefois, un seul bâtiment secondaire est limité par élévation du bâtiment principal selon les modalités reprises ci-dessous :

- soit par adossement ou en appentis contre la façade arrière ;
- soit par adossement contre le pignon du bâtiment principal ; ce dernier pourra être élevé jusqu'en limite parcellaire mitoyenne, et ce, sans nécessité de l'accord du propriétaire du fond voisin.

VOLUMETRIE

LE BATIMENT PRINCIPAL

GABARIT

La superficie au sol sera supérieure à 70 m². En outre, la façade à rue présentera un développement minimum de 7 m.

La hauteur sans corniche de la façade à rue sera comprise entre 3,5 et 6 mètres, sauf lorsque le projet prévoit la construction d'un garage en façade avant, la hauteur sous corniche dudit garage peut être établie à 3,2 m.

La hauteur de la toiture sera limitée à 6 m maximale.

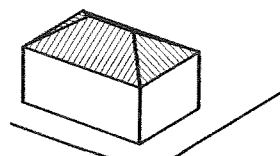
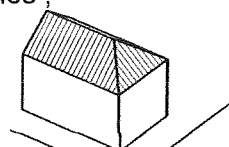
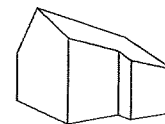
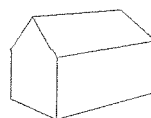
La hauteur sous corniche, en façade arrière, sera de minimum 2,5 m et elle ne pourra être inférieure ou supérieure à celle de la façade avant que de 1 m au maximum.

MORPHOLOGIE

Typologie

Le bâtiment principal répondra à l'une des typologies suivantes :

- compacte ;
- en découpe pour autant que le retrait résultant de la découpe du volume de base présente une profondeur inférieure à sa largeur et une largeur comprise entre 1/3 et 2/3 de la longueur capable de la façade ;
- le bâtiment principal ou secondaire créant la mitoyenneté sera couvert par un comble en bâtière d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et orienté parallèlement à l'alignement ou perpendiculairement à l'une des limites parcellaires latérales ;
- pour les parcelles cornières (lots 1, 2, 11, 14), le bâtiment principal ou l'ensemble bâti marquera volumétriquement la voirie par la configuration générale du bâtiment en toiture et par le traitement de la façade. Il sera couvert par un comble :
 - en demi-croupe dont l'arête de croupe sera orientée selon la direction de la bissectrice de l'angle formé par les deux voiries ;
 - en croupe sur 2 m de hauteur minimum.



Les petits appendices

Les élévations pourront être animées d'excroissances et ressauts limités à 60 centimètres.

Les rives de toiture

Les rives d'égout seront terminées par une gouttière pendante.

Les jours de toiture

Les pans de toitures pourront être animés et les combles éclairés par les éléments vitrés consistant en tabatières, verrières et capteurs solaires disposés dans le plan du pan de toiture dans une proportion de la surface de celui-ci, inférieure à 1/8^e pour les pans perceptibles du domaine public et libre pour les pans imperceptibles du domaine public. En outre, ces éléments vitrés seront distants de plus de 60 centimètres des rives costières.

Les tabatières seront axées sur les baies du mur gouttereau sur lequel elles prennent appui ou sur le trumeau les séparant. Elles seront réglées sur leur arête supérieure.

Les verrières seront intégrées dans le plan de la toiture et descendues dans le plan de l'élévation. Elles contribuent, dans ce cas, à la composition de celle-ci et sont à considérer, pour la partie verticale, dans le calcul du rapport plein/vide.

Les capteurs solaires seront disposés en bandes horizontales et constitueront un tout.

Les cheminées et excroissances

Les cheminées prolongeront les élévations et seront localisées à proximité du faite de toiture ou elles seront indépendantes pour autant qu'elles soient disposées de manière telle à ne pas gêner les voisins.

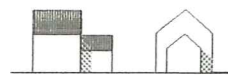
LES BATIMENTS SECONDAIRES

Chaque bâtiment secondaire sera limité par une surface au sol comprise entre 1/6 et 3/5 de la surface du bâtiment principal.

- Le bâtiment secondaire en appentis présentera une toiture dont sa rive en pénétration sera située sous la rive d'égout du mur gouttereau du bâtiment principal; cette toiture à un pan présentera un angle compris entre 35° et 45°;



- le bâtiment secondaire adossé au mur gouttereau du bâtiment principal présentera un angle de pente parallèle compris entre 35° et 45° et dont le faîte sera situé sous la rive d'égout du bâtiment principal; cette toiture sera de même typologie que le bâtiment principal;
- le bâtiment secondaire adossé au mur-pignon du bâtiment principal sera couvert par une toiture dont le faîte est situé à une hauteur n'excédant pas les 2/3 de la hauteur du mur-pignon du bâtiment principal; cette toiture sera de même typologie que le bâtiment principal et d'un angle de pente qui lui est parallèle.



LES BAIES ET OUVERTURES

Les élévations seront traitées selon un principe d'harmonie pour l'ensemble de celles-ci. La distribution des baies répondra :

- soit d'une composition à un groupe formel basé sur le linteau droit;
- soit d'une composition rythmée à dominante verticale.

Le rapport plein/vide sera :

- supérieur à 1 pour les murs gouttereaux perceptibles du domaine public;
- supérieur à 2 pour les murs pignons perceptibles du domaine public;
- libre pour les élévations imperceptibles du domaine public.

Pour autant qu'ils soient imperceptibles du domaine public, les bâtiments complémentaires pourront présenter une ou des élévations entièrement ajourées, notamment ceux à destination de serres ou de vérandas qui pourront s'écarter du respect des dispositions du rapport plein/vide.

LES MATERIAUX DE PAREMENT

Le choix des matériaux dominants pour les élévations et couvertures de toiture ainsi que les éléments complémentaires tels que les soubassements, encadrements, ressauts mais également les menuiseries, sera déterminé de façon homogène pour l'ensemble des élévations et présentant une harmonie chromatique issue de la combinaison des couvertures de toiture, des élévations, des menuiseries et des éventuels éléments complémentaires.

Les combinaisons envisagées combinent une couverture en ardoises naturelles ou artificielles, en tuiles de teinte noire et d'aspect mat ou en zinc prépatiné avec une maçonnerie apparente de teinte rouge-brun et d'aspect rugueux.

Pour les bâtiments secondaires non visibles du domaine public:

- soit les mêmes matériaux que le bâtiment principal;
- soit le même matériau de couverture que le bâtiment principal combiné avec un bardage en bois mis en œuvre par éléments rabotés ;
- soit principalement vitrés, pour ceux à destination de serres ou de vérandas.

Hormis la façade, les élévations exposées aux pluies dominantes et les pignons en attente de mitoyenneté pourront être bardés avec un matériau de couverture de teinte similaire au matériau choisi pour la couverture de toiture.

LA ZONE NON AEDIFICANDI (COURS ET JARDINS)

DESTINATION

La zone non aedificandi (cours et jardins) est destinée à l'aménagement d'espaces de détente et récréatifs, aux plantations, à l'engazonnement et aux activités de jardinage.

Elle peut également y accueillir un seul bâtiment annexe à destination d'abri de jardin, de remise, de serre, ainsi que les aménagements de jardin tels que terrasses et cheminements piétonniers, pièces d'eau et piscine ouverte.

Elle ne peut, en aucun cas, accueillir l'aménagement d'une aire de parcage de véhicules.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le bâtiment à usage d'annexe isolée en zone de cours et jardins sera limité à une surface totale de 15 m² au maximum. Ses hauteurs sous corniche et au faite seront respectivement limitées à un maximum de 2,5 m et 3,5 m. Il sera implanté avec un dégagement de 3 m de toute limite parcellaire.

Il présentera une toiture en bâtière d'un angle de pente compris entre 30° et 45°. Les matériaux seront :

- soit similaires au bâtiment principal,
- soit majoritairement vitrés pour les serres,
- soit pour les élévations, en bois raboté.

L'ensemble des terrasses et cheminements piétonniers sera limité à 20 % de la surface totale de la zone de cours et jardins.

Les limites parcellaires seront clôturées par une haie d'essence indigène et d'une hauteur comprise entre 1,2 et 2 mètres avec, éventuellement une clôture de treillis métallique de teinte verte intégrée dans la haie dans un délai de 5 ans de la délivrance du permis d'urbanisme

EXECUTION DES TRAVAUX

- Le constructeur d'une habitation sur une parcelle du lotissement fera établir, avant le début des travaux, un état des lieux contradictoire de l'état de la voirie et de ses abords à proximité de son chantier. En cas de non établissement de pareil document, ceux-ci seront réputés en parfait état d'entretien et de réparation ;
- Les puits perdus sont interdits et les cuves à mazout devront obligatoirement être à double parois, et placées dans un encuvement spécifique ;
- Un dégraisseur sera obligatoirement installé sur le réseau interne d'égouttage de l'immeuble à construire ;
- Chaque construction sera équipée d'une citerne destinée à la récupération des eaux pluviales, d'une capacité minimum de 3000 litres ;
- Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, le maître de l'ouvrage devra présenter les plans des coupes en travers et en long permettant de déterminer, avec précision, l'implantation et le niveau du rez-de-chaussée de la construction, l'importance des déblais ou remblais éventuels et figurent l'indication du niveau naturel du terrain. Les niveaux des terrains situés de part et d'autre de la parcelle seront également indiqués ;
- L'entretien régulier de la bande de terrain enherbée, sise en domaine public, et située devant chaque parcelle du lotissement est à charge du propriétaire ou occupant de ladite parcelle ;
- Ce même propriétaire ou occupant est tenu de maintenir en place les plantations réalisées par le lotisseur et de faire procéder, au moins une fois l'an, en période de repos végétatif, à la taille des haies, tant sur l'alignement qu'aux limites séparatives de propriétés selon la hauteur précisée ci-devant dans les prescriptions urbanistiques.

Vu et approuvé en séance du Collège
le ... 10 novembre 2010
Le Secrétaire,

Pr. Jo Bourgeois,
L'Echevin délégué

Philippe WILPOTTE

Didier DRAUX