Prescriptions urbanistiqnes : (complétées le 03/06/05)
LOTISSEMENT SOGEFRA

Commune de FERNELMONT ; 6eme division, FRANC-WARET ,
Section B, n°s 144H et 146 K

Le lotissement en qnestion est soumis au règlement général sur les bâtisses en site rural. (Art 419 et 422)

DEFINITIONS
Alignement : La limite entre l'espace public et l'espace privé.
Espace public : L'ensemble de l'espace public comprenant la voirie, les accotements, les dégagements,…
Zone de bâtisse : la surface capable déterminant l'implantation des bâtiments.
Front de bâtisse : la limite riveraine de la zone de bâtisse
Gabarit : le volume capable dans lequel s'inscrit un bâtiment.
Le volume principal :est le bâtiment de référence pour l'application des divers paramètres intrinsèques par rapport à d'autres bâtiments.(l'implantation, la détermination du gabarit ,la composition et l'agencement des bâtiments.)
Le volume principal est celui possédant le cubage le plus important.
Volume secondaire : Sa surface au sol et sa hauteur sous gouttière sera inférieure à celle du volume principal.
Cour ouverte : Espace non bâti situé entre les bâtiments et la voirie.

1.REGLEMENTATIONS DIVERSE
1.1. Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort,…, nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur (code civil, code rural, règlement communal,…)
Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire.
1.2. Les présentes prescriptions complètent les indications graphiques du plan.
1.3. La division parcellaire est fixée au plan. Elle ne peut être modifiée sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable obtenu conformément au prescrit du Code wallon de l'aménagement et de l'urbanisme en vigueur au moment de la dite demande de modification.
1.4. Tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une habitation sur chacun d'eux.(excepté pour le lot 20 au vu de sa destination)

2) DESTINATION
2.1. Les lots 31 et 33 sont non aedificandi et destinés à l'agrandissement de jardin voisins.
2.2. Le lot 32 est destiné à l'implantation d'un espace communautaire et sera cédé gratuitement à la commune.
2.3. Pour le solde des lots bâtissables (à l'exception du lot 20), le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial pouvant comporter accessoirement des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée et l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot doit rester l'élément dominant.
Aucune activité commerciale ou artisanale ne sera admise dans le lotissement.
2.4. Chaque lot constructible ne pourra recevoir qu'une seule habitation. (excepté pour le lot 20)
2.5. **En ce qui concerne le lot 20.**
Ce lot est destiné à la construction d'une habitation de type multifamilial de minimum 4 et de maximum 6 appartements.
2.6. Le boisement des parcelles (y compris par sapins de Noël) est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autres de quelque nature que ce soit. Il en est de même du placement ou du parcage de baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à

frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement.

3) ASPECT GENERAL

3.1. Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux, proscrire les débordements de toiture en façades et pignons, les lucarnes et tous les éléments surajoutés affaiblissant la simplicité de la construction.

3.2. L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non comprises les toitures.

3.3. Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale.

3.4. Aucune façade ou pignon autre qu'implanté sur une limite latérale ne sera aveugle.

3.5. Les parties de zones prévues pour la construction et non utilisées seront aménagées en zones de cours et jardins et soumises aux articles correspondants.

3.6. **En ce qui concerne le lot 20**, la façade avant sera traitée dans un esprit devant obligatoirement rappeler le caractère rural de type « grange ».

Un aménagement évoquant une porte cochère sera obligatoirement inscrit dans la façade avant.

Cet élément seul, pourra comporter une importante surface vitrée.

La façade sera traitée avec des baies verticales réduites en quantité et en surface.

4) GABARIT

4.1. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade-pignon sera compris entre 1,5 et 2. (excepté pour le lot 20)

4.2. Toute façade vers rue du volume principal doit avoir une largeur minimum de 8m.

La profondeur maximum bâtie d'un volume principal avec faîtage parallèle à l'alignement sera de 12.00m.

4.3. La superficie au sol du volume principal sera comprise entre 80 m2 et 200 m2, excepté pour les lots 19 ; 21 et 22 ou ce minimum sera porté à 90m2.

4.4. Pour les lots 19, 21 et 22, la hauteur sous gouttière du volume principal sera comprise entre 5.50m et 6.00m.

Pour les lots 1; 25 ;26 ;27;28;29 et 30, la hauteur sous gouttière sera comprise entre 4.20m et 4.70m.

Pour les autres lots constructibles (excepté le lot 20), la hauteur minimum sous gouttière sera comprise entre 4.50m et 5.50m.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal et ne pourra présenter une hauteur supérieure à 3m.

4.5. Chaque volume secondaire aura au minimum 20m2 de surface au sol et l'ensemble des volumes secondaires d'un lot ne pourra couvrir une surface au sol supérieure à la moitié de la surface occupée par le volume principal.

Il ne pourra être réalisé qu'un seul volume secondaire isolé par lot.

Les volumes secondaires seront réalisés en matériaux identiques à ceux de l'habitation tant pour les maçonneries d'élévation que pour les toitures.

Les vérandas seront obligatoirement établies à l'arrière des volumes principaux.

4.6. Le volume (hors sol) de l'ensemble des constructions d'un lot sera compris entre 450 et 1.500m3, excepté pour le lot 20.

4.7. **En ce qni concerne le lot 20**, le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade-pignon sera compris entre 1,4 et 2. **(A titre de dérogation)**

La profondeur maximum bâtie du volume principal sera de 13m

Son faîtage sera obligatoirement parallèle à l'alignement de la voirie.

La superficie au sol du volume principal sera comprise entre 180 et 235 m2.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera comprise entre 6.50 et 6.80m.

5) RELIEF

5.1. L'implantation des constructions ne pourra nécessiter de modification sensible du relief du sol existant, hormis l'adaptation du niveau des constructions à celui de la voirie.

Cette adaptation se fera sur la totalité de la façade du lot et sera limitée à la façade avant des constructions.

Cet article concerne plus spécialement les lots situés à front de la rue Saint Antoine ou les terrains se trouvent en léger contrebas par rapport à la voirie.

Ces remblais devront être réalisés d'une manière la plus harmonieuse possible et chaque acheteur devra se raccorder souplement aux remblais des parcelles voisines.
En ce qui concerne l'aménagement entre les remblais et le niveau naturel du terrain, celui –ci se fera soit par l'aménagement de talus en pente douce (30°), soit par l'aménagement de murets.
5.2. Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau du terrain.
Ainsi sont proscrit, tous travaux de remblais ayant, pour conséquence, de positionner la construction sur une butte.
5.3. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et modifié (élévations, coupes, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe de la parcelle comme point fixe indiscutable.
5.4. Le niveau du seuil d'entrée des volumes principaux sera compris entre + 0.20 et + 0.40m par rapport à l'axe de la voirie en face au seuil considéré.

6) IMPLANTATION

6.1. Toutes les constructions seront érigées à l'intérieur de la zone de bâtisse reprise au plan de chaque lot.
6.2. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage , bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire
6.3. Compte tenu que par le volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que, le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :
a) soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci)
b) soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal.
c) soit avec un recul, depuis l'alignement, supérieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal (et inférieur à 6.00m) et avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal.
Le volume secondaire sera implanté latéralement par rapport au volume principal et sera réalisé concomitamment à la construction du volume principal.
6.4. **Dérogations :**
En ce qui concerne les lots 26 et 27, les volumes ne seront pas implantés en fonction de l'alignement de la voirie, mais bien en fonction de l'alignement de la zone de bâtisse figurée au plan.
6.5. Le faîtage du volume principal des lots 26 et 27 sera obligatoirement parallèle à l'alignement de la zone de bâtisse figurée au plan.
En ce qui concerne l'implantation du volume principal du lot 25, le faîtage sera obligatoirement perpendiculaire à l'alignement de la voirie.
Le faîtage du volume principal du lot 30 sera obligatoirement perpendiculaire à l'alignement de la rue du Sart-Helman et un volume secondaire sera implanté sur l'alignement de la rue Saint- Antoine en limite latérale du lot 29.
Le volume principal sera implanté sur l'alignement de la rue du Sart-Helman.
Pour le lot 18, un volume secondaire sera implanté à l'angle des alignements de la nouvelle voirie et de la rue du Sart-Helman, et le faîtage du volume principal sera perpendiculaire à l'alignement de la rue du Sart-Helman.
Pour les lots 1et 17, l'alignement à prendre en considération pour l'implantation des volumes est celui de la nouvelle voirie.
En ce qui concerne le lot 20, le faîtage du volume principal sera obligatoirement parallèle à l'alignement de la nouvelle voirie.

7) TOITURES

7.1. Les volumes principaux comprendront une toiture à **deux versants droits** de même inclinaison et de même longueur de pente à faîtage central.
7.2. La pente des versants de toiture sera comprise entre 40 et 45 degrés.
En ce qui concerne le lot 20, la toiture à **croupette** est obligatoire et la pente des versants sera de **40°**.(voir illustration 15 et 16 de l'Etude d'Incidences page 78)
Les croupettes ne pourront dépasser ¼ de la hauteur de la toiture.
7.3. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants.

7.4. Les annexes en appentis pourront comporter une toiture d'un seul versant.(une seule en arrière du volume principal)
7.5. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.
Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.
7.6. Les coyaux et les brisis de toiture, ainsi que les toitures en plate-forme et à la mansard sont à proscrire.
7.7. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.
7.8. Les terrasses encastrées dans la toiture sont interdites.

8) MATERIAUX

8.1. Un soin très particulier sera apporté au choix des matériaux de parement extérieur.
La 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 celles des volumes voisins existants.
8.2. Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs.
Ceux-ci seront réalisés :
*) soit à l'aide de pierres naturelles, grès ou le calcaire tendre, disposées en assises horizontales en utilisant un appareillage régional.
*) soit une brique locale de teinte foncée (rouge-brun foncé)
*) soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche
*) soit un enduit de teinte blanche
Le badigeon ou l'enduit sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.
Le bloc de béton est interdit en parement.
Les briques portant vers le rose ou le jaune ou vers d'autres couleurs sont à proscrire.
Les briques seront rustiques, rugueuses, non brillantes, réalisées par assises horizontales avec un jointoiement affleurant de teinte non accusée
Par le terme « brique locale » il faut entendre exclusivement des éléments de terre cuite similaires à ceux utilisés dans les constructions anciennes et traditionnelles au point de vue de la texture, des nuances de teinte et du format.
Un échantillon représentatif de cette brique sera proposé lors du dépôt de la demande de permis d'urbanisme au Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Fernelmont.
8.3. **En ce qui concerne le lot 20**, seule la brique locale sera autorisée.
8.4. Les encadrements des baies seront identiques, soit, aux matériaux du bâtiment soit à l'un des deux matériaux utilisés.
8.5. Le matériau de couverture de toiture sera : (fournir également un échantillon au Collège pour autorisation)
*) soit l'ardoise naturelle ou artificielle de même format, de même tonalité et de même structure que l'ardoise naturelle
*) soit la tuile de teinte grise.
8.6. Les menuiseries d'aspect métallique, alu, bronze ou doré ne sont pas autorisées, les matériaux vernissés et les vitrages teintés ne sont pas autorisés.
8.7. Les cheminées pourront être ardoisées.

9) GARAGES

9.1. Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
9.2. Les portes de garage avec accès vers l'espace public des constructions implantées sur l'alignement, seront du type non débordant.
9.3. Il est impératif que chaque lot puisse accueillir **au minimum** deux véhicules (couverts ou non)en dehors du domaine public.
En ce qui concerne le lot 20, un minimum de 10 places de parking est obligatoire.
9.4. Aucun accès au lot ne peut être réalisé le long des parkings publics prévus au plan.



10) PLANTATIONS ET CLOTURE

10.1. Excepté pour les parties traitées en cour ouverte, les lots devront obligatoirement être clôturés à front de voirie par une haie.
Celle-ci aura une hauteur de maximum 1,40m.

10.2. Les plantations seront plantées en retrait de 0.50m de la limite du domaine public, les murs et clôtures seront érigés ou construits à limite du domaine public.

10.3. L'ensemble de parachèvements en façade sera réalisé dans les 3 ans du début de la construction.

10.4. Les haies seront constituées obligatoirement d'essences feuillues à choisir parmi le charme, l'aubépine ou le hêtre (vert ou pourpre) ou en mélange.**(les conifères sont à proscrire)**
Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.20m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

10.5. A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété.

10.6. Les limites mitoyennes entre les lots seront clôturées par une haie de maximum 1.60m de hauteur, et cette haie sera plantée dans l'année de l'achat du terrain.

10.7. Les plantations arbustives, à basse et haute tige, sont admises dans le respect des dispositions du Code rural (article 35).
Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes.
Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

11) L'espace public compris entre la voirie et l'espace privé qui n'est pas aménagé en trottoir sera aménagé et entretenu de manière régulière par les propriétaires riverains.
Ils ont au moins l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

12) Il sera planté une haie en bordure de la route du Sart-Helman sur les lots 17,18 et 30.
Cette haie sera plantée à une distance de minimum 0.50m de l'alignement de la voirie et devra avoir une hauteur comprise entre 1.80 et 2.00m.

13) La zone de jardin (située à l'arrière de la construction) est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

13.1. Les aménagements suivants y sont autorisés à condition de ne pas nécessiter de modification sensible du relief du sol et d'être implantés à 3 mètres des limites (sauf accord écrit préalable des voisins)
*) construction de terrasses, bacs à plantes et pièces d'eau ornementales
*) une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 0.50m le niveau naturel du sol et dont la surface maximum est égale à 50m2.**(interdit en ce qui concerne le lot 20)**

13.2. Aucune construction en hauteur, telle que dôme-solarium, abri télescopique, véranda,..destinée à servir d'abri pour piscine ne sera autorisée.

14) AMENAGEMENT DES ABORDS

14.1. Les plans joints à la demande de permis d'urbanisme 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.

14.2. Les niveaux devront se raccorder harmonieusement entre propriétés contiguës.

14.3. Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle , soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en dolomie ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées,ou tout autre revêtement perméable ou semi-perméable.

15) La zone de recul
Elle sera aménagée en fonction du relief du sol.
La zone de recul constitue un espace de liaison entre le domaine public et l'habitation et sera obligatoirement traitée en cour ouverte.
Cette zone permettra le stationnement et la manœuvre de véhicules en dehors du domaine public et ne pourra en aucun cas être clôturée ou entravée.

16) Il est interdit d'implanter des mâts, éoliennes, antennes et supports de câbles aériens.
Par contre les antennes satellites sont autorisées pour autant qu'elles soient situées à l'arrière du volume principal et qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

17) Le raccordement à la canalisation d'égouttage située dans la nouvelle voirie est obligatoire aux conditions qui seront fixées par le Collège lors de la demande de raccordement.

18) Les habitations devront être équipées d'une citerne à eau de pluie d'au moins 4.000 litres enfouie et située à une distance de 2.00m minimum par rapport aux limites parcellaires.
L'eau de pluie ainsi récoltée devra obligatoirement servir à l'arrosage du jardin, nettoyage des voitures, alimentation des w.c. etc…
Cette citerne sera équipée d'une pompe, d'un groupe hydrophore et éventuellement d'un système d'aération.

19) Servitude foncière

Conformément à l'article 686 du Code Civil, il est créé sur le lot 8, une servitude foncière à l'usage du lotissement.
Cette servitude d'emprise en sous-sol grève le lot 8 sur une bande de terrain de 4.00m de largeur et sur une longueur de 37.50m.
Cette servitude est située en bordure du lot 9, telle que figurée au plan.
Elle est destinée à recevoir les canalisations de l'égouttage de la voirie en réseau séparatif, soit une canalisation pour les eaux usées et une canalisation pour les eaux claires.
L'acheteur du lot s'interdit toute plantation d'arbres sur cet espace, excepté la plantation d'une haie mitoyenne en limite du lot 9.



LOTS	SURFACE m2	DENSITE logt/ha	COEFF occup sol	RAPPORT plancher/sol	COURS&JARDINS m2	%	ZONES RECUL m2	%	ZONE BATISSE m2	%
LOT 1	1135	8.81	0.18	0.35	832	73	0	0	303	27
LOT 2	1084	9.22	0.18	0.37	775	71	0	0	309	29
LOT 3	1026	9.75	0.19	0.39	715	70	0	0	311	30
LOT 4	935	10.7	0.21	0.42	635	68	0	0	300	32
LOT 5	960	10.42	0.21	0.42	660	69	0	0	300	31
LOT 6	926	10.8	0.22	0.43	637	69	0	0	289	31
LOT 7	959	10.43	0.21	0.42	659	69	0	0	300	31
LOT 8	1000	10	0.2	0.4	559	56	60	6	381	38
LOT 9	1618	6.18	0.12	0.25	1164	72	0	0	454	28
LOT 10	837	11.95	0.24	0.48	552	66	0	0	285	34
LOT 11	1866	5.36	0.11	0.21	1391	75	0	0	475	25
LOT 12	713	14.02	0.28	0.56	406	57	0	0	307	43
LOT 13	877	11.4	0.23	0.46	501	57	0	0	376	43
LOT 14	1060	9.43	0.19	0.38	716	67	0	0	344	33
LOT 15	1052	9.51	0.19	0.38	707	67	0	0	345	33
LOT 16	972	10.29	0.21	0.41	642	66	0	0	330	34
LOT 17	951	10.52	0.21	0.42	633	67	0	0	318	33
LOT 18	988	10.12	0.2	0.4	662	67	0	0	326	33
LOT 19	823	12.15	0.24	0.49	518	63	0	0	305	37
LOT 20	1024	58.59	0.23	0.69	790	77	0	0	234	23
LOT 21	962	10.4	0.21	0.42	662	69	0	0	300	31
LOT 22	533	18.76	0.37	0.75	249	47	0	0	284	53
LOT 23	946	10.57	0.21	0.42	620	65	0	0	326	35
LOT 24	1087	9.2	0.18	0.37	624	57	0	0	463	43
LOT 25	833	12	0.24	0.48	416	50	62	7	355	43
LOT 26	855	11.7	0.23	0.47	492	58	72	8	291	34
LOT 27	960	10.42	0.21	0.42	633	66	26	3	301	31
LOT 28	1113	8.98	0.18	0.36	767	69	0	0	346	31
LOT 29	997	10.03	0.2	0.4	682	68	0	0	315	32
LOT 30	1125	8.89	0.18	0.36	811	72	0	0	314	28
LOT 31	532	0	0	0	532	100	0	0	0	0
LOT 32	604	0	0.33	0.66	364	60	0	0	240	40
LOT 33	9	0	0	0	9	100	0	0	0	0

Sup totale lotissement	34467 m2
Sup espace public	3105 m2
Sup lots non aedificandi	541 m2
Sup espace communautaire	604 m2
Sup pour habitat	29193 m2
Sup lot à appartements	1024 m2