

Province de Brabant
Arrondissement de Nivelles
Commune de La Hulpe

FORMULAIRE J
Urbanisme (Annexe 30)

PERMIS DE LOTIR

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N° 49/90

Réf. n° Urbanisme

DOSSIER	
154/PML/18/AL/MA	
SEANCE DU 12 NOVEMBRE 1990 Date	pièce
Entré le 22 NOV. 1990	22d
Sorti le 21 mai 1990	

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande introduite par Madame MARIQUE-MAQUET Nelly
et relative au lotissement 154/PML/18
sis à 1310 La Hulpe, rue Emile Semal

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 21 mai 1990
Vu les articles 297 à 300 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 240 à 245 et 254 à 284 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 15 du Code précité et approuvé par arrêté

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien un plan général d'aménagement approuvé par arrêté

que, par sa décision du
a proposé de déroger :

(1) aux prescriptions graphiques dudit plan;

(1) à l'(aux) article(s) des prescriptions dudit, en ce qui concerne (2);

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, prévues par le Code précité; que réclamation(s) a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

(3) Vu le(s) règlement(s) général (général) sur les lotissements;

(3) Vu le règlement communal sur les lotissements;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application du code précité, est libellé comme suit :

Voir verso

(1) Attendu que la demande de permis de lotir implique :

l'ouverture de nouvelles voies de communication;

la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique conformément aux modalités déterminées par le Code précité;

Vu la délibération du conseil communal portant (4);

Attendu que le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol; que la demande a été soumise à une enquête publique conformément aux modalités déterminées par le Code précité; que réclamation(s) a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

Arrête :

ARTICLE 1er. Le permis de lotir est délivré à Madame MARIQUE-MAQUET Nelly

qui devra :

1° (1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

du conseil communal;

2° (1) se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du

3° (5) : Voir verso

ART. 2. (1) Le lotissement peut être réalisé en phases, comme il est spécifié ci-dessous (6) :

phase 1 :

phase 2 :

ART. 3. Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Le 13 novembre 1990

Le secrétaire communal, a.i.,



Le Bourgmestre,

FLEBLANS Ph.

GAUSE E.

- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
- (2) Selon l'article 42, § 2, alinéa 2, du code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.
- (3) A biffer s'il n'en existe pas.
- (4) Ne mentionner que la délibération du conseil communal.
- (5) Le collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du code précité.
- (6) Cet article spécifiera chaque phase en particulier, et, indiquera pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans.

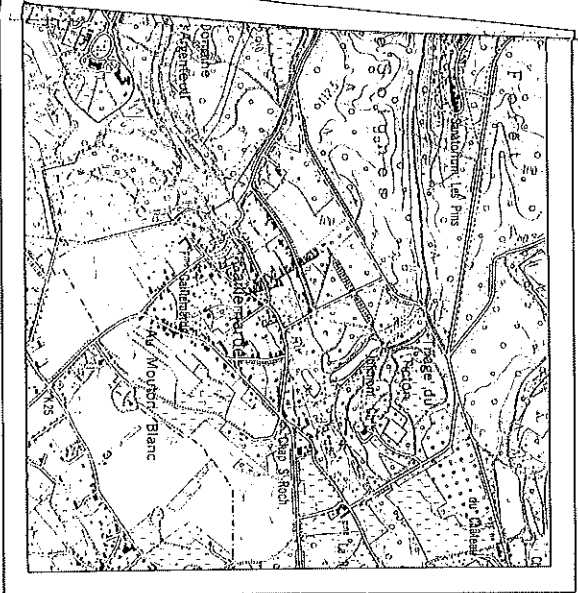
Avis du fonctionnaire délégué :

Avis favorable sous réserve de se conformer à la zone de bâtisse modifiée et figurée en "orange" au plan et au cahier de prescriptions modifiés ci-annexé.

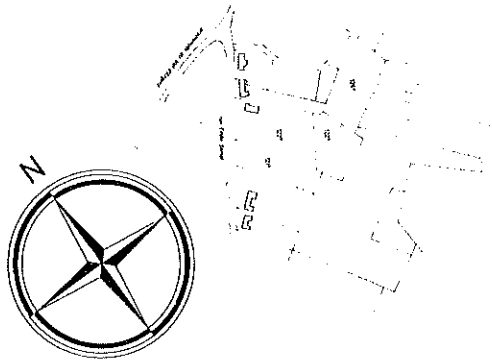
Avis du Collège :

Avis favorable sous réserve de préciser, qu'outre le respect des prescriptions urbanistiques jointes, la construction à ériger sur le lot n°1 devra obligatoirement présenter les caractères de l'architecture régionale traditionnelle. Sous réserve de ne pas utiliser des blocs de béton en parement et que les menuiseries extérieures soient en bois.

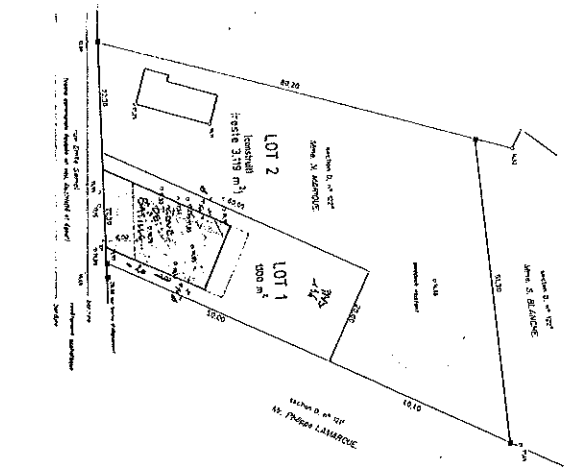
Plan de situation
Echelle : 1/10.000



Situation cadastrale
Echelle : 1/2.500



Projet de lotissement
Echelle : 1/500



PROVINCE DE BRABANT
COMMUNE DE LA HULPE

DEMANDE EN PERMIS DE LOTIR

Création d'un lot dans la parcelle cadastrée section D, n° 122 4
rue Emile Semol, n° 33.

La Demanderesse :
Mme. Nelly MARIQUE
rue Emile Semol, n° 33
1300 - La Hulpe.

Dressé le 23 avril 1990
Géomètre-Expert Immobilier
100 00 1400 - Waterloo.

(Signature)



(Signature)





CAHIER MODIFIÉ → MODIFICATIONS EN BLEU.

COMMUNE DE LA HULPE
DOSSIER N° 49/90

CAHIER DE PRESCRIPTIONS D'URBANISME

1. GENERALITES

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort etc., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.

2. LOTISSEMENT

Ce 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 Echevins en application des dispositions de l'article 54 § 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

~~Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement.~~

Les cotes et contenances des parcelles sont au moins égales à celles renseignées au plan. Tout lot, dont au moins une des dimensions est inférieure à ces minimums, ne pourra être vendu ou exposé en vente, sauf obtention d'un permis de lotir modificatif préalable écrit ou exprès.

3. DESTINATION.

a) A l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, le présent lotissement est réservé à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement.

b) Les habitations devront répondre aux normes minimales imposées par la législation sur l'octroi des primes à la construction.

c) Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature qu'il soit. Il en est de même du placement ou du parage des baraques, hangars, wagons, caravanes, châlets 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.

d) les haies et arbres à haute tige existants ne peuvent être supprimés sans le permis préalable écrit et exprès visé par l'article 41 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. En ce qui concerne les arbres et haies existants à maintenir indiqués au plans de lotissement, ce permis ne pourra être obtenu que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence.

4. IMPLANTATION

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans la zone de construction indiquée au plan, qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb, en respectant le cas échéant le front de bâtisse obligatoire et le sens du faite obligatoire.

L'implantation des constructions ne pourra pas nécessiter de modification sensible du relief du sol existant ou, le cas échéant, celui résultant du profil des terres à réaliser indiqué au plan de lotissement. Les garages à rue se situeront de plein-pied avec le domaine public de la voirie ou, en cas de forte déclivité, au niveau du terrain existant. Les accès aux garages ne pourront en aucun cas présenter une pente descendante supérieure à 4cm par mètre sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

La surface maximum d'occupation au sol sera au maximum égale à /au ~~175 m²~~. 200 m²

La profondeur maximum des constructions sera égale à 15 m.

~~La largeur maximale de construction sera égale à 16,20 m.~~

Les zones latérales non-aedificandi seront au moins égales à 1,90 mètre..

Ces zones peuvent également recevoir des murs et constructions annexes à un niveau, intégrés au bâtiment principal, sous réserve de ne pas développer une profondeur de bâtisse de plus de 6 mètres et de respecter le prescrit des articles 653 à 681 du Code Civil.

~~En cas de réunion de deux ou plusieurs lots contigus, l'implantation des constructions respectera :~~

a) les fronts de bâtisse et les limites extrêmes postérieures des constructions indiquées au plan de lotissement, prolongés jusqu'aux limites parcellaires mitoyennes entre lots réunis. Les zones de non-aedificandi d'about sont maintenues. Cependant, la largeur des constructions n'excédera pas le 2/3 de la largeur de la zone de construction définie ci avant. (Voir figure 1). la surface bâtie sera au maximum égale aux 2/3 du total des surfaces prescrites pour chaque lot avant réunion.

b)

5. PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint parallèlement ou perpendiculairement des volumes secondaires. Le niveau des gouttières et des faites des volumes secondaires sera ~~nettement~~ inférieur à celui des gouttières et du faite du volume principal.

Les volumes comprendront une toiture à deux versants droits de même pente. Toutefois, la toiture des volumes secondaires pourra comporter un seul versant dont la pente devra être identique à celle du bâtiment principal.

Des volumes secondaires à un niveau pourront comporter une toiture dont le degré d'inclinaison sera ~~inférieur~~ au max. de 10 degrés par rapport à la pente de la toiture principale à condition :

- 1) que le volume n'ait pas une profondeur de plus de 1,20m
- 2) que le développement du volume annexe ne dépasse par 1/3 de la largeur de la façade correspondante.
- 3) que le changement de pente s'effectue précisément au niveau de la corniche du volume principal
- 4) que si ces volumes sont implantés en prolongement d'un pignon, et qu'il n'y en ait qu'un par pignon.

6. GABARIT ET TOITURE

Le bâtiment principal comportera au maximum deux niveaux. De plus, un niveau pourra être compris entièrement dans le volume de la toiture. *Le bas du faite sera parallèle à l'axe de la baie*

La hauteur sous gouttière, mesurée à partir du niveau moyen du sol considéré dans le plan de chaque façade, sera comprise entre ~~3,00 m.~~ *3,5m* et ~~5,00 m.~~

(voir figure 2)

La hauteur ~~maximum~~ des faites sera ~~égale à 5,00m.~~ mesurée à partir du niveau de la gouttière la plus haute. *sera inférieure à la hauteur sous corniche*

La pente des versants de toiture sera comprise entre 30 degrés et 45 degrés.

Les débordements des toitures sur les murs gouttereaux (façades) seront de ~~30cm au maximum et de 10cm maximum sur les pignons.~~ *et sur les pignons sans devant murs*

Les baies d'étage sous comble seront traitées séparément :

- soit sous forme de FENETRE ou CHASSIS A TABATIERE, soit en LUCARNE de type à CROUPE ou en BATTIÈRE. Elles seront placées en arrière du mur extérieur de 60cm minimum, leur faite se situera 1,20m au moins en dessous du faite du toit et leurs dimensions hors tout seront inférieures à 1,20m.
- soit sous forme de LUCARNES PASSANTES d'une hauteur maximale de deux mètres et d'une largeur maximale de 1,20m.

7. MATERIAUX

Les élévations seront exécutées :
soit en pierre de calcaire tendre
soit en briques locales ou de parement rugueuses de teinte foncée à dominante brune
soit en briques badigeonnées de blanc, le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater du début des travaux
soit en blocs de béton de parement de texture serrée, régulière et très légèrement grenue, mis en oeuvre avec joints réguliers de 15mm d'épaisseur maximum.

Les couvertures de toiture et de lucarnes seront exécutées :
soit en ardoises de teinte gris foncé ou bleu foncé, naturelles ou artificielles
soit en tuiles de teinte gris foncé, brune ou rouge

La couverture des volumes annexes à destination de vérandas ou serres pourra être constituée de vitrage transparent et plan. L'armature de ce type de couverture sera réalisée dans un ton foncé.

Sur un des versants de la toiture et au maximum sur la moitié de sa surface, des panneaux capteur solaire pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.
Les menuiseries d'aspect métallique ne sont pas autorisées.

8. ZONE DE RECUIL *Zones Capables de bâtisse non construites*

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes de préférence d'essence régionale. Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès. Ces chemins 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 un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

Elles pourront également comprendre les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que prédécrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

La parcelle sera obligatoirement clôturée à front de voirie par une haie qui sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction.
Elle sera implantée en retrait de 50 cm ou de 2m selon la hauteur, de la limite séparative entre la propriété privée et la voie publique. Sa hauteur ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran efficace.

La clôture à rue pourra comporter un portail d'entrée d'une hauteur d'un mètre maximum constitué de vantaux ajourés en bois ou fer forgé et de piliers de maçonneries réalisés en un des matériaux prévus à l'article 7.

Il y sera obligatoirement plantés, dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction, cinq arbres de première grandeur d'essences régionales compatibles avec l'environnement (voir article 10).

9. ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A trois mètres minimum des limites parcellaires, sont admis pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol :

- l'Aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantations et pièces d'eau et pièces d'eau ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à ~~50 m²~~ 20 m²
- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50m.
- par parcelle, ~~une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre ou de remise, distante d'au moins 6 mètres de la zone de construction, d'une hauteur maximum de 2,5m à la corniche et de 3,5 mètres au faite et réalisée soit dans les mêmes matériaux que la construction principale soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m²).~~
- par parcelle, une petite construction à usage d'abri de jardin de serre, remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10m de la zone de construction, d'une superficie au sol maximum de 10 m², d'une hauteur maximum de 2,5m à la corniche et de 3,5m au faite et réalisée soit dans les mêmes matériaux que la construction principale soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m²).
- une piscine à air libre ne dépassant pas de plus de 50cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 50 m²

Par parcelle, dans la zone de cours et jardins, il sera planté obligatoirement dans un délai de trois ans à compter du début des travaux de construction, cinq arbres à hautes tiges d'essences régionales compatibles avec l'environnement (voir article 10)

10. CLOTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive ou libre composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1 mètre.

Les haies pourront être supportées par une clôture de 1,2m de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par fils ou treillis à larges mailles avec éventuellement à la base, une plaque de béton ou muret de 30cm de hauteur maximum.

À front de voirie, les piquets seront implantés du côté inférieur à la propriété.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprise à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.

11. EQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS

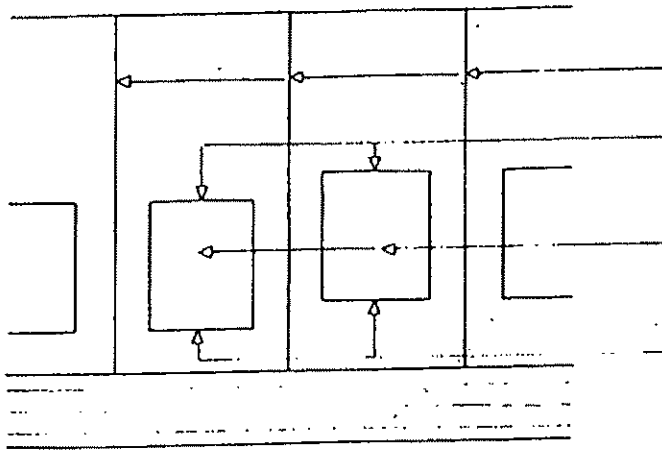
Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 3000 litres.

Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées sera réalisé et doté d'un dispositif de traitement des eaux conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

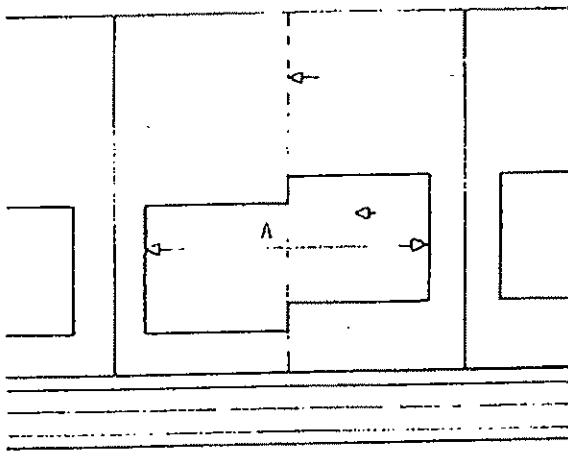
La citerne et le dispositif de traitement des eaux vannes et usées réalisés en sous-sol pourront être implantées en dehors de la zone de construction.

L'isolation thermique globale des constructions ou leurs besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé seront conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 29 février 1984 portant exécution de l'arrêté de l'Exécutif du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement.

En conformité avec les présentes prescriptions, un ou des emplacements de parcage seront réalisés en application des dispositions de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction ou à ses modification éventuelles.

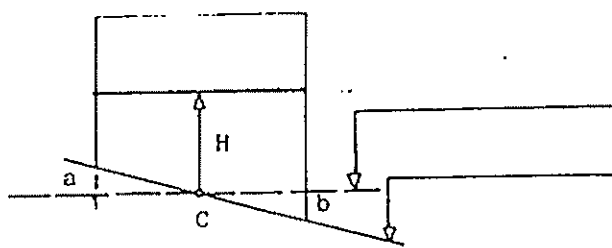


limites parcellaires mitoyennes
 limites extrêmes postérieures
 zones de construction
 front de bâtisse



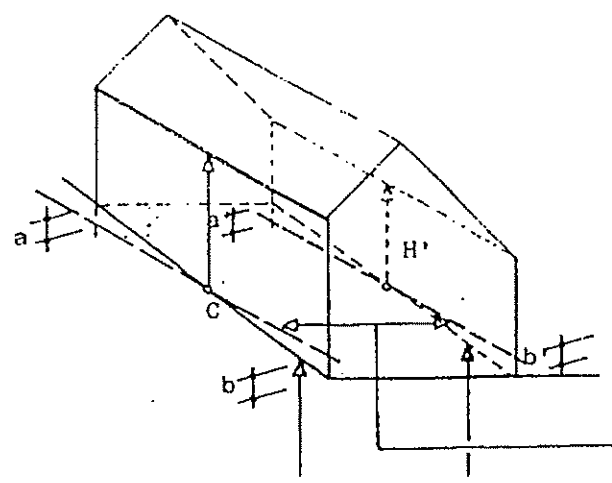
limites parcellaires mitoyennes entre lots réunis
 zone de construction autorisée en cas de réunion de lots
 largeur maximum des constructions = $\frac{2}{3} \times A$

Figure 1.



plan horizontal
 niveau du sol existant

H = hauteur maximum sous gouttière
 C = niveau moyen du sol considéré dans le plan de la façade tel que $a = b$.



plan horizontal
 niveau du sol existant

Liste des plantes ligneuses

Acer campestre platanoides pseudoplatanus	Euonymus europaeus latifolius	Quercus petraea pubescens robur	Salix purpurea repens X rubens triandra viminalis
Alnus glutinosa incana	Fagus sylvatica Frangula alnus Fraxinus excelsior Genista anglica	Rhamnus catharticus frangula	Sambucus ebulus nigra nigra laciniata racemosa
Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Betula pendula pubescens verrucosa	germanica pilosa sagittalis	Ribes alpinum grossularia nigrum rubrum uva-crispa	Sarothamnus scoparius Sorbus aria aucuparia tormentalis
Buddleia davidii variabilis	Hedera helix Hibiscus div. sp. Hippophae rhamnoides Hypericum androsaenum Ilex aquifolium	Robina pseudoacacia Rosa agrestis arvensis canina corymbifera dumalis eglanteria inodora micrantha pimpinellifolia pomifera rubiginosa	Spiraea salicifolia tomentosa
Buxus sempervirens Calluna vulgaris Carpinus betulus Castanea sativa Clematis vitalba Clutea arborescens Cornus mas sanguineum	Juniperus communis Laburnum anagyroides Ligustrum vulgare Lonicera periclymenum xylosteum Lycium halimifolium Mahonia aquifolium Malus acerba sylvestris		Symphoricarpos rivula Taxus baccata Tilia cordata platyphyllos
Corylus avellana Cotinus coggygria Cotoneaster integerrimus Crataegus calyerna laevigata monogyna oxyacanthoides palmstruchii	Mespilus germanica Parthenocissus div.sp. Populus tremula Prunus avium fruticans insititia mahaleb padus spinosa Pyrus communis	Rosa squarrosa tomentosa villosa	Ulex europaeus galii minor
Cytisus scoparius Daphne laureola mizereum		Rubus idaeus fruticosus	Ulmus campestris effusa glabra laevis minor montana
Erica cinerea tetralix		Salix alba arenaria atrocinerea aurita caprea cinerea fragilis	Vaccinium myrtillus uliginosum vitis idaea Viburnum lantana opulus Vinca major minor

REPertoire ECOLOGIQUE DES ESPECES FORESTIERES DE BELGIQUE PAR A.NOIRFALISE ET DETHIOUX M.
Essences supplémentaires à la liste ci-dessus

Populus alba

Populus nigra

Voir aussi pour information sur les espèces indigènes :

Nouvelle flore de la Belgique, du Grand-Duché, du Nord de la France et des régions voisines
Par le Jardin Botanique National de Belgique.

