

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

DESCRIPTION GENERALE DU BIEN A LOTIR

1. SITUATION

- Commune de VILLERS LE BOUILLET – Fize Fontaine
- rue du Marais et rue de Bodegnée
- section B, n° 44^e – superficie cadastrale de 1ha 45a 71ca.
- plan de secteur de HUY - WAREMME
- zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres à partir de chacune des voiries, le restant de la parcelle se trouvant en zone d'Aménagement Communal Concerté – ZACC.

2. PROPRIETAIRES / MANDANTS

Société Immobilière et Agricole « Le MARAIS »,
dont le siège est établi rue du Marais 95 à 4530 VILLERS LE BOUILLET – Fize Fontaine

3. AUTEUR DE PROJET et MANDATAIRE

- Monsieur Etienne SONCK, Géomètre Expert Immobilier
Place Henri Hallet 25, Bte 1
4280 HANNUT

Tél : 019/69.99.20
Fax : 019/69.70.19
0477/84.30.80.
esonck@skynet.be

4. DESCRIPTION DU TERRAIN

nature de culture : prairie
sol : limon
constructions existantes à maintenir : abri bétail à démonter

5. VOIRIE d'ACCES

statut légal : Chemin Vicinal n° 1 (rue du Marais) et chemin n° 8 (rue de Bodegnée)
revêtement : asphalte + filets d'eau
largeur carrossable : rue du Marais 6m97 et rue de Bodegnée 8m00
largeur totale (voir plan)
plan alignement approuvé par A.R. du : néant
équipement : électricité (partiel) - éclairage public (partiel) - eau (partiel) - bouche d'incendie – égouttage partiel eaux pluviales
limite de la voirie : voir plan

6. COMMUNICATIONS EXISTANTES

- voir plan

7. CENTRES COMMUNAUTAIRES

HUY à 10 km

INTRODUCTION

Réglementations diverses

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles techniques, d'hygiène, de confort, etc, nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur : code civil, règlement communal....

I. DESTINATION

Le lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial, à l'usage de commerce, de bureaux ou de petit artisanat non incommodes, non bruyant et/ou non dangereux.

Un seul logement par lot pour les lots 1 à 4 et 5 à 8. Une cabine électrique sera installée sur le lot non numéroté prévu à cet effet.

Le lot n° 9, est situé en zone d'aménagement communal concerté. Cette parcelle pourra être vendue en entier ou par parties aux riverains. En aucun cas, elle ne pourra être enclavée.

Le lot 10 est destiné à recevoir un espace public type placette avec aire de détente et de jeux

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts quels qu'ils soient. Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes sauf équipement d'habitabilité pour maison unifamiliale.

Les réservoirs à combustibles non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

II. MORCELLEMENT

1. Modalités de division

En un nombre défini de lots :

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés ni regroupés excepté ce qui est précisé ci-avant.

Un nombre maximum de 8 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales est imposé. Une zone de construction est définie au projet de lotissement avec un maximum de 15m00 de profondeur pour les lots 1 à 7 et de 20m00 pour le lot 8. Les constructions seront implantées en s'inspirant du plan d'ambiance.

Le lot 9, situé en Zone d'Aménagement Communal Concerté, devra conserver sa destination actuelle. Il pourra être vendu en entier ou subdivisé à un ou plusieurs propriétaires riverains sans qu'en aucun cas ce lot ne soit enclavé.

Le lot 10 est destiné à recevoir un espace public type placette avec aire de détente et de jeux.

2. Composition de chaque lot

Le schéma d'orientation défini au plan terrier du projet de lotissement, dressé par l'auteur de projet Monsieur Etienne SONCK sera de stricte application.

a. une zone de construction

L'implantation des constructions est obligatoire dans cette zone. Les volumes des constructions seront implantés en s'inspirant du plan d'ambiance.

*** Densité d'occupation : la surface d'occupation de la parcelle par les constructions ne pourra excéder 25 % de la contenance de la parcelle.

b. une zone de recul

La profondeur de la zone de recul est déterminée à partir de l'alignement. Elle se termine au niveau de la façade avant de la construction principale. La zone de recul est destinée à être engazonnée et plantée d'arbres et arbustes d'essences régionales.

Elle comportera les chemins, les aires de stationnement privatives et ouvrages nécessaires aux accès. Ces aires seront traitées sous forme de cours ouvertes revêtues d'un revêtement stabilisé et si possible perméable.

Les lots devront comprendre un emplacement de parcage de deux véhicules ainsi que les emplacements de parcage nécessité par l'activité exercée dans l'immeuble construit.

Des cours ouvertes seront aménagées devant les habitations. Elles seront revêtues d'un revêtement percolant identique pour toutes, à savoir : la pierre calcaire de la région.

Pour les lots 5 et 6, 7 et 8, les accès à partir de la voirie seront communs afin d'éviter les entailles multiples dans le talus de la rue de Bodegnée – voir le plan d'ambiance.

c. une zone de cour, jardin et annexe

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

A 3 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 plantation et pièces d'eau et pièces ornementales.

Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2m50 est autorisé.

Par parcelle, des petites constructions à usage d'abri de jardin, de serre, remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10 mètres de la zone de construction et de 1m00 minimum des limites mitoyennes, d'une superficie au sol maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 2m50 à la corniche et de 3m50 au faite peuvent être réalisées.

Une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 centimètres le niveau du sol existant pourra être réalisée. La surface sera de maximum 50 m².

Tous ces éléments seront réalisés en conformité avec les articles 262 et 263 du CWATUPE.

Pour le lot 8, un écran végétal d'une largeur de 12 mètres sera réalisé le long de la limite entre les parcelles 44^o et 47f. Cet écran sera constitué d'arbres et arbustes en conformité avec la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative aux plantations d'essences régionales en zone rurale. Deux tiers de ces plantations devront être des plantes mellifères.

d. espaces libres latéraux

Ils seront réalisés conformément aux plans terrier et d'ambiance ci-annexés.

III. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

a. Implantation

L'implantation des constructions s'inspirera du schéma d'orientation défini au projet de lotissement.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que la trame parcellaire. Le niveau du rez de chaussée sera situé au plus près du terrain naturel.

Le front de bâtisse est obligatoire pour le volume principal de tous les lots en s'inspirant du schéma d'orientation repris au plan d'ambiance.

Des petites constructions à usage d'abri de jardin, de serre, remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10 mètres de la zone de construction et de 1m00 minimum des limites mitoyennes; d'une superficie au sol maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 2m50 à la corniche et de 3m50 au faite peuvent être réalisées.

b. Volumétrie

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison, le faitage étant perpendiculaire à la limite mitoyenne entre les deux lots. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture à bâtière de même inclinaison que celle fixée par le premier bâtisseur de chaque groupe. La réalisation d'un toit plat est également autorisée pour les volumes secondaires ou annexes.

Le rapport façade-pignon des volumes principal et secondaire sera nettement rectangulaire.

Les accès aux garages et aux habitations seront traités sous forme de cours ouvertes. Elles pourront présenter une pente de 5 % dans les 4 premiers mètres et 15 % au-delà.

Eu égard au bâti de référence à l'endroit considéré, la hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente à deux niveaux francs. Cette hauteur sera de minimum 4m50 et de maximum 5m20. Cette mesure est prise au niveau « 0 » - seuil de la porte d'entrée.

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples pouvant être combinés. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

L'articulation entre volume principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de "légèreté" et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations... pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

c. Mitoyenneté obligatoire.

Aucun pignon érigé sur la mitoyenneté ne pourra rester en attente. La construction, la reconstruction, le rehaussement d'un mur mitoyen sera réalisé en conformité aux règles du Code Civil : article 653 et suivants.

d. Toitures

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. Elles seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le premier candidat-bâtisseur fixant la norme. L'inclinaison sera comprise entre 35° et 45°. Les lucarnes de toutes natures sont interdites.

Le faitage des volumes sera perpendiculaire à la limite mitoyenne entre les deux lots pour les lots 1 et 2, 3 et 4. Pour les lots 5 et 6, le faitage sera perpendiculaire à la limite entre les deux lots. Pour les lots 7 et 8 les faitages seront parallèles aux limites latérales des lots.

Les toitures plates sont autorisées en couverture pour les volumes secondaires et

pour les volumes annexes.

Les locaux situés aux étages dans la toiture, seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, ou éventuellement par des châssis de fenêtres placés dans le même plan que le versant de toiture.

Tous les matériaux employés seront de même tonalité que ceux de la couverture.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sobre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris-zinc.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

Une citerne d'eaux pluviales de 5.000 litres minimum sera installée sur chaque parcelle avec obligation de la raccorder aux éléments sanitaires autorisant ce type d'eau.

IV. MATERIAUX

a. Parement des élévations

En fonction du bâti de référence, deux matériaux dominants différents au maximum seront mis en œuvre pour le parement des murs extérieurs. Le premier bâtisseur du groupe des constructions (1 et 2, et 3 et 4) fixant la norme.

Ceux-ci seront réalisés :

soit maçonnerie en terre cuite de teinte locale à savoir brun/rouge foncé à rouge foncé, non nuancé

soit en bois (labellisés PEFC ou FSC)

soit à l'aide de pierre naturelle : petit granit ou grès pâle de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional. L'habitation doit présenter une inertie thermique suffisant pour absorber des fluctuations de températures.

Les volumes secondaires pourront présenter une teinte contrastée avec le choix de la teinte du matériau principal.

Les abris de jardin seront réalisés avec un parement présentant une harmonie de teinte avec le bâtiment principal. La sobriété sera toujours de mise. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent.

L'isolation sera réalisée préférentiellement au moyen d'isolants en matière naturelle ou recyclée .

L'enveloppe doit être perspirante. Il s'agit de bien diffuser la vapeur d'eau et non de permettre le passage de l'air.

Au minimum, l'isolation thermique des constructions sera conforme aux dispositions légales en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

Il convient également d'isoler les parois vitrées en plaçant des vitrages et des châssis performants aussi bien au niveau de l'isolation thermique qu'acoustique (sans pont thermique).

L'isolation doit obligatoirement être aussi continue que possible autour du volume protégé.

Les parois devront présenter une bonne étanchéité à l'air et au vent afin de garantir leur pouvoir isolant. La ventilation sera réalisée par un système performant de ventilation mécanique continue double flux avec récupération de chaleur.

Pour le chauffage, dans une perspective de développement durable, il est recommandé que le vecteur énergétique principal utilisé soit issu d'une source d'énergie renouvelable. Le chauffage électrique ne peut servir que d'appoint.

Il est recommandé aux candidats bâtisseurs de tendre vers un niveau d'isolation thermique situé autour de K30.

b. Menuiserie

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres. Les châssis d'aspect métallique sont proscrits.

c. couverture des toitures

soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé,
soit une tuile de teinte gris foncé non brillante ou noire
soit le vitrage transparent et plan clair en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire. Ceux-ci seront exclusivement situés à l'arrière, compte tenu de l'exposition (sud).
soit un tapis végétal pour les toitures plates.

Le premier bâtisseur de chaque groupe fixe la norme quant au choix du matériau de couverture.

d. enseignes et installations techniques

Aux fins de production d'eau chaude sanitaire, il est recommandé d'intégrer à la toiture un ou plusieurs panneaux capteurs solaires thermiques ou tout autre système qui permet une économie d'énergie au moins équivalente à l'économie générée par la pose de ces panneaux.

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture pour autant :
 - qu'ils soient dans le même plan que le versant de toiture
 - que leur structure soit de teinte foncée
- qu'ils soient implantés en respectant le parallélisme des plans et les lignes du bâtiment.
- Antennes paraboliques : autorisées pour autant :

- qu'elles soient fixées sur une élévation d'un volume non visible du domaine public et n'excèdent pas le niveau de la rive d'égout

V. LES BAIES

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sur des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues, des apports solaires qu'elles permettent ainsi que de la relation espace privé - espace public).

Les vitrages seront à haut rendement et basse émissivité.

Afin d'éviter le phénomène de surchauffe en été, les vitrages pourront être protégés du rayonnement solaire en été par de la végétation, soit par une protection solaire extérieure (stores extérieurs, persiennes, auvent...) Des protections solaires végétales à feuillage caduque au sud sont autorisés si, par exemple, elles sont intégrées à des pergolas.

VI. LES GARAGES ou CAR-PORTS

Ils seront obligatoirement réalisés endéans les six mois de la mise sous toit du volume principal.

Le rapport façade/pignon sera nettement rectangulaire
Un seul niveau d'ouverture.

Implantation en s'inspirant du plan d'ambiance

Implantation au niveau de la voirie pour les lots 1 à 4. Pour les lots 5 à 8 ils auront un carrossable d'une pente maximale de 5 % sur les quatre premiers mètres et de 15 % au-delà.

Les matériaux seont identiques à ceux de la construction principale

VII. MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain.

Sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants des caves ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant pour conséquence de positionner la construction sur une "butte".

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 40cm pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à un mètre minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indication chiffrée en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axo du chemin d'accès.

Les éventuels talus remaniés pourront être travaillés avec des gabions afin de les soutenir. Le matériau employé sera de la pierre calcaire de la région.

VIII. PLANTATIONS ET CLOTURES

En zone d'habitat à caractère rural, les haies s'implanteront suivant le plan d'ambiance.

Les zones de recul seront traitées comme des espaces semi-publics non clôturés sur domaine public. Quelques arbustes ou des arbres à moyennes tiges sont autorisés pour autant qu'ils ne soient pas disposés sur les limites des parcelles.

Le long des limites mitoyennes et dans le respect de ce qui est précisé ci-avant, une haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement sera plantée. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.

Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)	0,5	0,5			X
Ronce (<i>Rubus caesius</i>)	0,5	2-3			X
Groseiller à maquereaux (<i>Ribes uva-crispa</i>)	1,5	1,5			X
Groseiller noir (<i>Ribes nigrum</i>)	1,5	1,5		X	X
Groseiller rouge (<i>Ribes rubrum</i>)	1,5	1,5		X	X
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	2,5	4		X	X
Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2 - 3	2-3		X	X
Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)	2 - 4	2-3		X	X
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	3 - 4	3		X	X
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	3 - 4	3			X
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	3 - 4	3-4			X
Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>)	4	8		X	X
Saule pourpre (<i>Salix purpurea subsp lambertiana</i>)	4	6		X	X
Viorne aubier (<i>Viburnum opulus</i>)	4	3-4		X	X
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	4	3		X	X
Sureau à grappes (<i>Sambucus racemosa</i>)	4 - 5	4		X	X
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	4 - 6	3-4	X		X
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	5 - 6	4-5		X	X
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europæus</i>)	6	5		X	X
Griottier (<i>Prunus cerasus</i>)	6	5	X	X	X
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	6	5	X	X	X
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>)	6	6		X	X
Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)	6	6		X	X
Noisetier (<i>Coryllus avellana</i>)	6 - 8	5-6		X	X
Cognassier (<i>Cydonia oblonga</i>)	7	5-7	X	X	X
Aubépine à deux styles (<i>Crataegus laevigata</i>)	8	6-7			X
Myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>)	8	6	X	X	X
Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>)	8 - 10	6-8		X	X
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	8 - 10	5-7		X	X
Prunier crêpe (<i>Prunus insilitia</i>)	9	8		X	X

Pommier (<i>Malus sylvestris subsp mitis</i>)	10	10	X	X	X
Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>)	10	7		X	X
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)	10 - 15	6-10		X	X
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	10 - 15	8	X	X	X
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	15	8	X	X	X
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15	16		X	X
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	15 -20	10-12	X	X	X
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	18	15	X	X	X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	20	15	X	X	X
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	20	12		X	X
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	20 - 25	10-15	X	X	X
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	20 - 25	12	X	X	
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	20 - 25	15	X	X	X
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	20 - 25	15-18	X	X	X
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	25	20	X	X	X
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	25	25	X	X	X
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	25 - 30	12		X	
Robinier (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	25 - 30	15	X	X	
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	30	20	X	X	X
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	30	24	X	X	X
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	30	20-25	X	X	X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	30	20	X	X	X
Orme de montagne (<i>Ulmus glabra</i>)	30	27		X	X
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	30	20	X	X	X
Peuplier grisard (<i>Populus canescens</i>)	30	20	X	X	
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	30	16	X	X	
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	30	18	X	X	
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	30 - 35	35	X	X	X
Chêne rouvre (<i>Quercus petraea</i>)	35 - 40	30-35	X	X	X
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	35 - 40	25	X	X	X
Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>)	35 - 40	25-30	X	X	X

La hauteur de la haie (si mitoyenne) sera limitée à 2m00. Le nombre de plans au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité. Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

Aucune plantation (hautes tiges) à feuillage persistant ne sera acceptée si elle peut réduire significativement les apports solaires d'une des maisons du lotissement.

Les arbres et arbustes à feuillage caduque sont encouragés lorsqu'il s'agit d'éléments qui interviennent dans l'ombrage des maisons du lotissement. La végétation à feuilles caduques favorisera les apports solaires en hiver.

L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies. Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1m20, sans jamais dépasser le niveau de la haie à maturité.

Dans chaque parcelle, il est souhaitable de planter, par 1.000 m², au moins 6 arbres ou arbustes au plus tard, dans les trois ans qui suivent l'achèvement de la construction.

Essence	Hauteur (m)	Diamètre couronne (m)	Avenue	Espace public
<i>Ostrya carpinifolia</i>	20	8		Place/isolé
<i>Fraxinus angustifolia</i> Raywood	15/18	6	X	Place/isolé
<i>Acer platanoïdes columnare</i>	12/15	4	X	Avenue étroite
<i>Liquidambar styraciflua</i> Worplesdon	12/15	6	X	Place/isolé
<i>Tilia cordata</i> Rancho	10/15	5	X	Place/isolé
<i>Acer campestre</i> Queen Elizabeth	10/12	3	X	Petite avenue étroite
<i>Acer freemanii</i> Autumn blaze	10/12	6	X	
<i>Davidia involucreta</i>	10/12	6		Place/isolé
<i>Robinia pseudoacacia</i> Bessoninana	10/12	5	X	Place/isolé
<i>Acer campestre</i> Elsrijk	8/12	4	X	Petite avenue étroite
<i>Platanus orientalis</i> Minaret	8/12	5	X	Place/isolé
<i>Acer rubrum</i> Scanlon	8/10	4	X	Avenue étroite
<i>Fraxinus ornus</i> Obelisk	6/10	4	X	Placette
<i>Acer cappadocicum</i> Aureum	6/8	6	X	Place/isolé
<i>Amelanchier arborea</i> Robin Hill	6/8	4	X	Avenue étroite
<i>Betula nigra</i>	6/8	5	X	Placette
<i>Magnolia kobus</i>	6/8	5	X	
<i>Magnolia galaxy</i>	6/8	5	X	
<i>Fraxinus ornus</i> Mecsek	4	3	X	Placette
<i>Acer campestre</i> Nanum	4	2	X	Placette

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes (voir annexe). Elles seront composées aux deux tiers d'espèces mellifères. Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

Toutes les plantations et clôtures seront conformes au règlement provincial sur la voirie vicinale. La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation ou du bâtiment.

Un écran végétal sera réalisé en bordure de la limite des parcelles cadastrales 44° et 61b suivant le tracé repris au plan d'ambiance. Cet écran sera réalisé au moyen d'arbres et arbustes à feuillages persistants et/ou caduques.

Le talus situé le long de la rue de Bodegnée est la propriété de la commune de Villers le Bouillet. Cette végétation devra subsister à l'exception des accès nécessaires vers les lots 5 et 6, et 7 et 8.

Le long de la rue du Marais, les arbres existants qui devraient être supprimés lors des travaux seront remplacés par des arbres de mêmes essences et de même développement.

IX. EPURATION ET EVACUATION DES EAUX

Existence d'un égout public : les eaux pluviales et usées seront évacuées directement dans les canalisations appropriées.

Le système d'assainissement sera étudié en collaboration avec les Autorités Communales et leur écoconseiller.

Le système sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur et conformément aux impositions des autorités communales. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par la dite réglementation.

Présence d'un égout public :

a. **Eaux pluviales** : elles ne peuvent passer par l'installation d'épuration. Elles seront récupérées dans une citerne d'eaux de pluies de minimum 5.000 litres et évacuées vers la canalisation existante en voirie.

b. **Eaux vannes (wc et urinoirs) et eaux ménagères** : elles seront traitées par une fosse septique et envoyées vers le réseau d'égouttage. Une chambre de visite sera installée sur le domaine privé, en limite de parcelle. Pour tout raccordement, une demande préalable devra être réalisée auprès de l'administration communale.

Pour tout autre système d'évacuation, il est recommandé de présenter le projet pour avis au Service de Prévention des Pollutions de la Région Wallonne.

X. PRESCRIPTIONS DIFFERENCIÉES POUR LE RESTANT DE LA PROPRIÉTÉ

Le restant de la propriété (lot 9) est situé en zone d'aménagement communal concerté. Ce lot pourra éventuellement être divisé en vue de la vente d'une partie à un ou plusieurs riverains (lots ou propriété joignants) sans qu'il ne puisse en aucun cas être enclavé.

Les prescriptions relatives à cette partie sont celles autorisées pour la zone agricole et définies à l'article 35 du CWATUP. En cas de modification du CWATUP, cette page sera adaptée avec la législation en vigueur.

« Art 35. De la zone agricole

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment

existant.

Les refuges de pêches y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent. »

XI. CHARTE DE VIE EN MILIEU RURAL

Fize-Fontaine est une commune rurale présentant un paysage agréable façonné notamment par les agriculteurs. Le plaisir de vivre dans les villages dépend de chacun de ces habitants. La vie à la campagne est rythmée par les personnes qui y vivent, qui y travaillent ou qui viennent s'y promener. Les intérêts des uns ne correspondent pas toujours aux intérêts des autres

En tant qu'habitant d'une commune rurale, vous devez accepter que votre tranquillité habituelle soit troublée par certaines activités liées à l'entretien de cet espace rural.

Cet entretien est soumis à des impératifs climatiques que l'agriculteur ne peut maîtriser. Les activités liées à l'agriculture qui pourraient troubler votre quiétude sont principalement les suivantes :

- circulation des tracteurs et moissonneuses en certaines saisons,
- pulvérisations, épandage de fumier et d'effluents d'élevage
- transports agricoles (céréales, pailles, betteraves, légumes) certains jours et nuits
- présence de bétail dans les prairies environnantes ou les étables voisines : cris, insectes....
- traites des vaches
- voiries parfois rendues glissantes par la boue,

En acceptant ces quelques inconvénients, vous apporterez votre part au respect de l'environnement et à la qualité de vie de votre village.

La nature et les champs ne sont pas une poubelle. Le tri organisé et les parcs à conteneurs sont là pour recueillir vos déchets.

Etienne SONCK
Géomètre Expert Immobilier
Place Henri Hallet 25, Bte 1
4280 HANNUT

Fait à HANNUT, le 26 août 2010
modifié le 09 juillet 2013.
modifié le 16 avril 2018
en 13 pages.

Tél. : 019/69.99.20. – 0477/84030.80.
Fax. : 019/69.70.19.
E mail : esonck@skynet.be

ATTESTATION

Nous soussignés, François WAUTELET, Bourgmestre et Benoît VERMEIREN, Directeur Général de la Commune de Villers-le-Bouillet, attestons par la présente que le montant de 125.000€ est demandé à la société Construction 2000 représentée par Monsieur Eric Schoumacker, à titre de cautionnement bancaire pour la réalisation des charges d'urbanisme imposées dans le cadre du permis de lotir numéro 2018/01 sis rues de Bodegnée et le Marais octroyé le 10 juillet 2018, à savoir :

- Travaux d'égouttage ;
- Placement d'éclairage public ;
- Réalisation de zones de trottoirs et de zones de stationnement ;
- Aménagement d'une aire publique de détente ;
- Réalisation d'un écran de plantation ;

Par le Collège communal,

Le Directeur général,

Benoît VERMEIREN



Le Bourgmestre,

François WAUTELET