

COMMUNE DE RAMILLIES

CERTIFICAT

(Article D.IV.74 du CODT)

Permis d'urbanisation n° PUR° 2017/01 délivré en séance du Collège communal du 28/02/2019 à Madame _____ sur le bien sis à Ramillies, 7^{ème} Division Huppaye, rue de Jodoigne, cadastré Section A n° 485/F - Réf. SPW-DGO4 : F0610/25122/LAP4/2017.2.

Le Collège communal, réuni en séance du 26/08/2021, certifie :

- qu'il ressort des informations contenues dans la lettre de **ORES** datée du 09/02/2021 réf. : Dossier : 328564, que **les travaux ont été réalisés et sont terminés conformément au projet établi** ;
- qu'il ressort des informations contenues dans la lettre de **VOO** datée du 19/08/2021 réf. : DB 19/6615, que le lotissement est bien équipé par leur réseau de télédistribution ;
- qu'il ressort des informations contenues dans la lettre de la **SWDE** datée du 17/08/2021 réf. : SL/Dossier 20/5310/79/002, **que les travaux sont terminés** et qu'il n'y aura plus d'imposition en matière d'équipement en eau à charge du lotisseur ;
- qu'il ressort des informations contenues dans le mail de **PROXIMUS** daté du 20/08/2021 réf. : JMS 471267, **que la pose de leur infrastructure est terminée** et qu'elle a été posée de façon réglementaire ;
- que la réalisation du trottoir, les travaux d'égouttage, les plantations, le quai bus et l'abri bus ont fait l'objet d'une réception provisoire – Procès-verbal daté du 02/02/2021 ;
- que la **cession de voirie**, telle que prévue au plan dressé par Philippe Ledoux, Géomètre, le 06/08/2020, approuvée par le Conseil communal en date du 17/03/2021, **a fait l'objet d'un acte authentique passé devant le Notaire Jean-François CAYPHAS le 14/06/2021.**

Par conséquent, les lots peuvent être mis en vente.

Fait à Ramillies, le 06/09/2021

Le Directeur général,

L. NOËL

Par le Collège



Le Bourgmestre,

J.-J. MATHY

ANNEXE 31 - FORMULAIRE B

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION

Registre permis d'urbanisation : PUR° 2017/01

Réf. Urb. : F0610/25122/LAP4/2017.2/CH/sw

Séance du Collège communal du 28/02/2019

Le Collège communal,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu le Livre Ier du Code de l'Environnement ;

Vu le Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments du 28 novembre 2013 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Considérant que **Madame** a introduit une demande de permis d'urbanisation ayant trait à un bien sis Rue de Jodoigne à 1367 RAMILLIES, cadastré sous Ramillies, 7^{ème} Division Huppaye, Section A, parcelle 485/F, et tendant à CREER 6 LOTS DONT 5 A BATIR ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve le bien de plan communal d'aménagement en vigueur ;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé ;

Attendu que le récépissé de cette demande porte la date du **27/02/2017** ;

Attendu que cette demande a été complétée en date des 09/06, 28/07, 31/07 et **07/09/2017** ;

Vu l'accusé de réception de cette demande délivré en date du **15/09/2017** ;

Considérant que le bien visé par la demande est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50m depuis la voirie, le solde en zone agricole, au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien :

- localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ;
- localisé dans le périmètre du plan PASH de la Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif, égouttée ;

Considérant qu'au vu du projet, celui-ci ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement et notamment sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat, le paysage, la mobilité ainsi que toutes les interactions entre ces facteurs ; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a pas été réalisée ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que cette demande a été soumise à publicité, en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon

du 19.03.1998 déterminant les demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : Conformément à l'article 4 du CWATUP ;

Décision du Collège du 27/06/2017 de porter ce dossier à enquête publique ;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 22/09/2017 au 06/10/2017, conformément aux dispositions du CWATUP ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Vu que les avis des services extérieurs ont été demandés le 15/09/2017 ;

Considérant qu'en vertu de l'article 116 §2 du CWATUP, cet avis doit nous être transmis dans les trente jours de la demande ; passé ce délai, il est réputé favorable ;

Considérant l'avis favorable de la CCATM, reçu en date du 16/10/2017 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de l'InBW, reçu en date du 18/10/2017 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de PROXIMUS (Belgacom), reçu en date du 26/09/2017 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la SRWT-TEC, reçu en date du 09/10/2017 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de NETHYS-VOO, reçu en date du 19/09/2017 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel d'ORES, reçu en date du 08/11/2017 ;

Considérant l'avis réputé favorable de la SWDE ;

Considérant que les avis reçus sont annexés à la présente décision ;

Considérant qu'il est prévu de créer des lots d'une profondeur de 50m, dont 4 présentent une largeur à rue de 25m et un de 41,50m ; que ce dernier présente une forme de trapèze se rétrécissant vers l'arrière ;

Considérant qu'un passage de 6m de large est maintenu le long de la ferme de gauche, afin de garantir l'accès à la terre cultivée à l'arrière ;

Considérant que les zones de bâtisse sont distantes des limites des lots projetées de 3m à l'exception de la distance avec l'extrémité droite qui est de 1,90m (distance par rapport à la servitude) ;

Considérant qu'un trottoir de 1,50m de largeur est projeté ; que le Géomètre en charge du dossier le préconise en klinkers, en vue des probables ouvertures nécessaires impliquées vu les futurs raccordements et ouvertures du trottoir s'y rapportant ;

Considérant que les informations du Géomètre en ce qui concerne l'impossibilité de placement de tête de raccordement par les impétrants ; que cela doit néanmoins être envisagé ; qu'une demande formelle devra être faite en ce sens ;

Considérant qu'il est prévu de planter un arbre entre chaque parcelle ;

Considérant l'avis favorable sous réserve du Fonctionnaire délégué, daté du 12/01/2018 ;

Considérant que cet avis se base sur les points suivants et est conclu comme suit :

- Aspect lacunaire du dossier en ce qui concerne la création du trottoir et du site aménagé pour les transports en commun ;
- L'option de développer uniquement des habitations de type quatre façades ;
- La plantation d'arbres sur les parcelles privées ;
- La mise à niveau de l'entièreté de la largeur de la parcelle ;
- Conseil de regrouper les entrées des parcelles par 2 lots ;
- La profondeur des volumes principaux trop importante (12m) ;

« J'émet un avis favorable sous réserve :

- De se conformer au cahier des options/prescriptions et au plan d'occupation projetée tels que modifiés (surcharges en rouge) ;*
- Laisser un passage sur le trottoir d'au moins 80cm à l'avant de l'éventuel nouvel abribus (fournir les documents graphiques sur ce point) ;*
- De réaliser l'alignement d'arbres projeté au niveau du domaine public ; réaliser ces plantations au moment de la réalisation du trottoir ;*
- De fournir des documents complémentaires relatifs à la réalisation du trottoir et aménagements y liés (gestion du talus) ; »*

Considérant la délibération du Collège du 23/01/2018 – position du Collège par rapport à l'avis du Fonctionnaire délégué et demande de compléments/modifications du projet ;

Considérant les documents complémentaires déposés en date du 21/12/2018 ;

Considérant que le nouveau Collège porte un regard différent sur le projet présenté ;

Considérant que la zone de bâtisse doit laisser l'opportunité aux futurs acquéreurs de construire en mitoyen ; qu'en cas de non-mitoyenneté un recul latéral de 4m minimum sera respecté pour permettre une plus grande flexibilité dans les implantations d'extensions futures ;

Considérant que l'implantation sur le front de bâtisse, à l'alignement, doit être privilégiée pour créer un effet de porte dans le village, également en cas de volume principal implanté perpendiculairement à la voirie ;

Considérant qu'en ce qui concerne la restriction de la forme des baies, celles proposées existent dans la commune et ne mettent pas en péril le bon aménagement du territoire ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de limiter la profondeur du volume principal à 10m ; que certains programmes peuvent nécessiter une telle profondeur ;

Considérant que la densité de 7 logements à l'hectare correspond à celle des environs, distants du cœur du village ; qu'une densité légèrement plus importante ne mettrait pas en péril la zone, idéalement située pour le développement de l'habitat – proximité du centre du village, d'axes importants, de ligne de transport en commun, de voies lentes ;

Considérant que la possibilité de créer un second logement doit être maintenue aux conditions décrites précédemment dans le cahier des prescriptions, faisant l'objet de l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le Collège estime que la plantation d'arbres en bord de route n'est pas indiquée ; que par contre la plantation d'une haie en fond de parcelle à bâtir s'avère plus utile (protection coulée, paysagère, biodiversité, ...);

Considérant qu'il faut limiter le déblai du talus, à l'accès à la parcelle ; que néanmoins, ne s'agissant pas d'un permis groupé, la gestion de l'aménagement et de l'entretien d'accès communs est plus complexe ;

Considérant que prenant en compte les remarques ci-dessus, la typologie projetée rencontre celle existante en ces lieux, ainsi que celle de la région ;

Considérant que la voirie est en béton ; que les ouvertures de voirie sont à proscrire ; que les raccordements devront se faire par fonçage ;

Considérant que bien que l'égouttage soit existant et suffisant en voirie, une canalisation est prévue le long du terrain ; qu'en effet la canalisation existante se situe de l'autre côté de la voirie et qu'il y a lieu d'éviter l'ouverture d'une voirie en béton ; que cela permettra de faciliter les raccordements et d'éviter six traversées de voirie ;

Vu l'avis de Proximus, nous informant que le réseau est suffisant (validité 1 an) ;

Vu l'avis de NETHYS-VOO, nous informant que le réseau est suffisant ;

Considérant que l'avis d'Ores précise qu'une extension du réseau basse tension est nécessaire ; que le réseau d'éclairage public est jugé suffisant ;

Considérant les conditions données dans l'avis de l'InBW, à savoir :

- de préconiser le branchement des eaux usées sur l'égout via une fosse-septique, jusqu'en 2020 ;
- de prévoir un autre exutoire que l'égout pour les eaux pluviales - disposition en vigueur depuis la modification du Code de l'eau du 29/12/2016 ;

Considérant les conditions données dans l'avis de la SRWT-TEC, à savoir :

- de déplacer l'arrêt de bus existant ;
- de créer un quai de 12m, suivant prescriptions à respecter ;

Considérant que le Collège désire que de nouveaux poteaux d'éclairage soient placés et que les câbles soient enterrés ;

Considérant les remarques émises lors de l'enquête publique, qui portent sur :

- Le risque d'un ruissellement plus important d'eau vers la parcelle voisine droite, due à la pente naturelle du terrain, à la disparition d'une tranchée d'écoulement et à la perméabilisation des nouvelles constructions ;
- L'intérêt d'un trottoir de ce côté (évite les deux carrefours dangereux) ;
- L'utilisation actuelle de cet accotement pour le stationnement de véhicules lors d'activité au terrain de football ;
- Risque d'encombrement de la chaussée et de trouble du trafic, actuellement déjà dense et risques de bruit et pollution supplémentaires ;
- Augmentation des besoins en stationnement ;
- Proposition d'un trottoir plus large ou d'une zone de stationnement en plus du trottoir ;

Considérant qu'il y aurait lieu de rétablir le fossé à l'extrême droite du terrain, afin de diriger les eaux provenant des champs situés à l'arrière ;

Considérant que des plantations en fond de parcelle peuvent également permettre de maîtriser les écoulements ;

Considérant que les stationnements occasionnels devront être gérés par les organisateurs d'événements ; qu'un parking est prévu dans le projet des nouvelles installations du football d'Huppaye ;

Considérant que les activités liées aux activités du football ne peuvent empêcher l'urbanisation de cette zone, destinée à l'habitat ;

Considérant que le projet de créer des parcelles destinées principalement à l'habitation est compatible avec la destination générale de la zone ;

Considérant que la destination de terre agricole du lot 6 est maintenue ; qu'il se situe en zone agricole ;

Considérant qu'il y a lieu de l'exclure de l'urbanisation ;

Vu la situation des lieux ;

Considérant que ce projet ne présente aucune incidence notable sur l'environnement ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisation sollicité par _____, en vue de créer 6 lots dont 5 à bâtir sur le bien sis Rue de Jodoigne à 1367 RAMILLIES, cadastré sous Ramillies, 7^{ème} Division Huppaye, Section A, parcelle 485/F est **octroyé sous conditions** :

- le lot 6 est exclu du lotissement ;
- d'autoriser un second logement ;
- de ne pas planter d'arbres en domaine privé entre les parcelles ou en domaine public ;
- de recréer le fossé d'écoulement des eaux de ruissellement côté droit ; en aucun cas celui-ci ne sera raccordé à l'égout public ;
- de planter une haie d'essences indigènes, comprenant des essences mellifères, le long de la limite arrière des lots ; celle-ci sera plantée à l'intérieure des lots et à 0,50 m minimum de la limite arrière ;
- de placer de nouveaux poteaux d'éclairage ;
- d'enterrer les câbles aériens, si cela est possible ;
- de suivre l'avis de la SRWT et de prévoir la construction du quai de bus selon la description donnée ;
- de déplacer l'arrêt et l'abri de bus ;
- de remplacer l'abri de bus existant par un abri similaire ;
- la réalisation du quai et le déplacement des arrêt et abri bus se feront en concertation avec la SRWT ;
- de céder gratuitement le terrain nécessaire à l'implantation de l'abri de bus, à l'arrière du quai tel que repris sur le plan du Géomètre Luc LIBERT du 20/11/2018 ;
- de placer une canalisation d'égouttage le long des terrains, moyennant une chambre de visite à chaque lot et réaliser la traversée vers l'égouttage existant par fonçage ;
- de prévoir un trottoir en klinkers avec remplacement des bordures existantes par des bordures biseautées et contrebutage par une bordure côté terrain et ce le long des terrains concernés ;
- prévoir le placement de têtes de raccordement eau, électricité afin d'éviter des fonçages ultérieurs, sauf si cela n'est pas accepté par les impétrants. L'incapacité de réalisation sera justifiée par un document fourni par chaque impétrant ;
- de respecter les conditions données dans les avis d'Ores, de Proximus, de Nethys-Voo, de l'Inbw, de la SRWT ;
- de prévoir les extensions nécessaires aux divers réseaux.

- Le titulaire du permis devra respecter les plans du permis d'urbanisation dressés par le Géomètre Luc LIBERT en date du 20/11/2018 tels que modifiés par le Collège ainsi que les options d'aménagement et de développement durable, les options architecturales d'ensemble et les prescriptions urbanistiques – version modifiée par le Collège.

Article 2 - Pour les besoins de son lotissement, le lotisseur supportera tous les frais éventuels :

- de renforcement ou d'extension du réseau de télédistribution, comme précisé dans la lettre de NETHYS-VOO datée du 18/09/2017, réf. 178743 ;
- de renforcement ou d'extension du réseau d'électricité et d'éclairage public comme précisé dans le courrier d'Ores daté du 26/10/2017, réf : LLN/BELotimp/328564 ;
- du placement de poteaux et de lampes d'éclairage public supplémentaires, tel que demandé par le Collège communal, le choix des poteaux se fera sur proposition d'Ores en concertation avec le Collège ;

- de renforcement ou d'extension du réseau de télécommunication, comme précisé dans la lettre de PROXIMUS datée du 05/09/2017, réf : JMS 397194 ;
 - de l'enfouissement des réseaux aériens ;
 - d'extension de la canalisation de la distribution d'eau ;
 - du profilage du fossé d'écoulement des eaux de ruissellement côté droit, sans raccordement à l'égout public ;
 - de la plantation de la haie d'essences indigènes, comprenant des essences mellifères, le long de la limite arrière des lots ;
 - du placement d'une canalisation d'égouttage le long des lots, de la traversée par fonçage et du raccordement à l'égout existant, suivant les plans, cahier des charges et métré du Géomètre Luc LIBERT du 20/11/2018 ;
 - de l'aménagement du trottoir en klinkers le long des lots, tel que décrit dans les plans, cahier des charges et métré du Géomètre Luc LIBERT du 20/11/2018 ;
 - de l'aménagement du quai bus suivant le respect des conditions données dans l'avis de la SRWT-TEC, daté du 05/10/2017 et suivant les plans, cahier des charges et métré du Géomètre Luc LIBERT du 20/11/2018 ;
 - du déplacement de l'arrêt et de l'abri de bus, tel que projeté dans le plan du Géomètre Luc LIBERT du 20/11/2018 ;
 - du remplacement de l'abri par un abri de même type ;
 - du placement de têtes de raccordement eau, électricité, télécommunication et de télédistribution aux parcelles afin d'éviter des fonçages ultérieurs.
 - de l'acte authentique relatif à la cession de terrain en vue du déplacement de l'abri de bus ;
- Les susdits travaux seront exécutés préalablement à la vente des lots.

Article 3 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Par le Collège :

La Secrétaire,
sé) Ch. MOTTART

Pour extrait conforme, délivré à Ramillies, le 10/04/2019.

Par ordonnance,

La Directrice générale,

Ch. MOTTART



Le Président,
sé) J.-J. MATHY

Le Bourgmestre,
J.-J. MATHY

Département de l'Aménagement du territoire
et de l'Urbanisme
Direction du Brabant wallon
Rue de Nivelles, 88
B-1300 WAVRE
Tél. : +32 (0)10 23.12.11
Fax : +32 (0)10 23.11.84
Wavre.dgo4@spw.wallonie.be

Au Collège communal
Administration communale
De et à

1367 RAMILLIES

V/Réf. : PUR 2017/01

N/Réf.: F0610/25122/LAP4/2017.2/CH/sw

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le Fonctionnaire Délégué,

Vu le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 mars 1998 déterminant les demandes de permis d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques;

Vu l'article 272 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine portant délégation des pouvoirs du Gouvernement wallon en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement wallon;

Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par relative au
lotissement d'un bien sis à RAMILLIES (Huppaye), 7^{ème} div. Section A n° 485f - Rue
de Jodoigne.

~~(1) Vu la demande introduite par tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le n° par décision du du Collège des Bourgmestre et Echevins de à M. et relatif à un bien sis à~~

(1) Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien de Plan Particulier d'Aménagement approuvé par le Roi;

~~(1) Attendu qu'il n'existe pour le territoire où se trouve situé le bien qu'un Plan Particulier d'Aménagement prévu à l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 et approuvé par arrêté du;~~

EMET L'AVIS SUIVANT:

Vu l'avis rendu par le Collège Communal et les motivations y avancées ;

Considérant que la demande comporte l'aménagement d'un trottoir de 1.4m de large ;

Considérant le caractère lacunaire de la demande pour cet aspect :

- gestion du talus et des niveaux?
- déplacement de l'arrêt de bus mais aucune mention sur une éventuelle reconstruction d'un abribus? L'abribus actuel ne laisse qu'un passage de quelques centimètres entre la voirie et sa partie avant, ce qui n'est pas acceptable en terme de sécurité publique ; cet abribus devrait être reculé, au besoin en ayant une cession de la parcelle privée située à ce niveau ;

Considérant que la densité projetée est acceptable et similaire au bâti existant ;

Considérant que la demande précise dans ses options, à juste titre, une gestion parcimonieuse du sol, le décrivant comme une ressource limitée ;

Considérant dès lors que l'option qui en est traduite de développer des implantations exclusivement quatre façades est incohérente ; qu'une telle implantation participe au contraire à un étalement du bâti et une perte des espaces résiduels, non appropriable ; que, s'il n'y a pas lieu d'exclure définitivement de telles implantations isolées, il convient néanmoins de permettre la mitoyenneté tant pour les volumes principaux que pour les volumes secondaires (garages, car ports, ...), en réalisant une zone de bâtisse continue et en précisant dans les prescriptions que toute construction non mitoyenne devra avoir un recul latéral minimum de 4 mètres ; que cela permettra également une plus grande flexibilité dans les implantation et dans la future division ;

Considérant que la demande suggère la plantation d'un arbre au niveau de chaque future limite mitoyenne (pourtant non encore connues) ; que c'est néanmoins bien sur le domaine public qu'il y a lieu de réaliser ces plantations, et non sur le domaine privé, au risque de perdre à très court terme le contrôle sur le devenir de cet alignement et de sa cohérence (abattage, entretien, ...) ; que de plus, le terrain est situé plus haut sur certaines parcelles (talus montant) ; que la largeur du domaine public permet largement de telles plantations sur domaine public (2.6m depuis le bord de voirie) ;

Considérant que les options demandent une mise à niveau de la zone de recul avec la voirie sur toute la largeur ; que la différence de niveau est pourtant parfois de 1.5m entre la voirie et cette zone de recul ; qu'il apparaît dès lors judicieux de regrouper entre eux les accès et zone de recul aménagées, à tout le moins pour la partie où le talus est le plus important (lots 2/3 et lots 4/5), plutôt que réaliser une mise à niveau sur toute la largeur de la parcelle, afin de préserver le caractère de la voirie ;

~~Considérant que, si la création d'une activité professionnelle à titre secondaire est tout à fait acceptable et souhaitable, il n'apparaît pas judicieux de permettre la réalisation de second logements ; que la question éventuelle de l'accueil d'un proche devrait s'aborder~~

~~plutôt à titre provisoire et exceptionnel, plutôt qu'en permettant de facto et sans restriction un tel second logement définitif, poussant à une augmentation de la densité ;~~

Considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur des volumes principaux à 10m ; qu'une profondeur de 12m entraîne des pignons lourds et une hauteur sous faîte imposante ; que 10m sont largement suffisant au développement d'un programme unifamilial ;

J'émet un avis favorable au projet, sous réserve :

- de se conformer au cahier des options/prescriptions et au plan d'occupation projetée tels que modifiés (surcharges en rouge) ;
- laisser un passage sur le trottoir d'au moins 80cm à l'avant de l'éventuel nouvel abribus (fournir les documents graphiques sur ce point) ;
- de réaliser l'alignement d'arbres projeté au niveau du domaine public ; réaliser ces plantations au moment de la réalisation du trottoir ;
- de fournir des documents complémentaires relatifs à la réalisation du trottoir et aménagements y liés (gestion du talus) ;

Le Fonctionnaire Délégué



Christian RADELET
Directeur f.f.

PROVINCE DU BRABANT - WALLON

COMMUNE DE RAMILLIES / HUPPAYE

SECTION A 485 F

PROPRIETE de

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

ECHELLE : 1 / 500

SPW - D304 -
Direction du Brabant wallon
Vo pour être amené à l'ordre public

1992 APV 17.2

LEGENDE

Limite de propriété

Front de balisse

Zone de balisse

Zone de jardin

Zone agricole

Accès au terrain de culture situé à l'arrière des habitations.

Trottoir de 1,50m en pavé béton

Courbe de nivellement

Cidure

Hâie

Poteau électrique

Anglaise borne

Hydrant

Chambre de visite

Avaloir

Ø P.E.

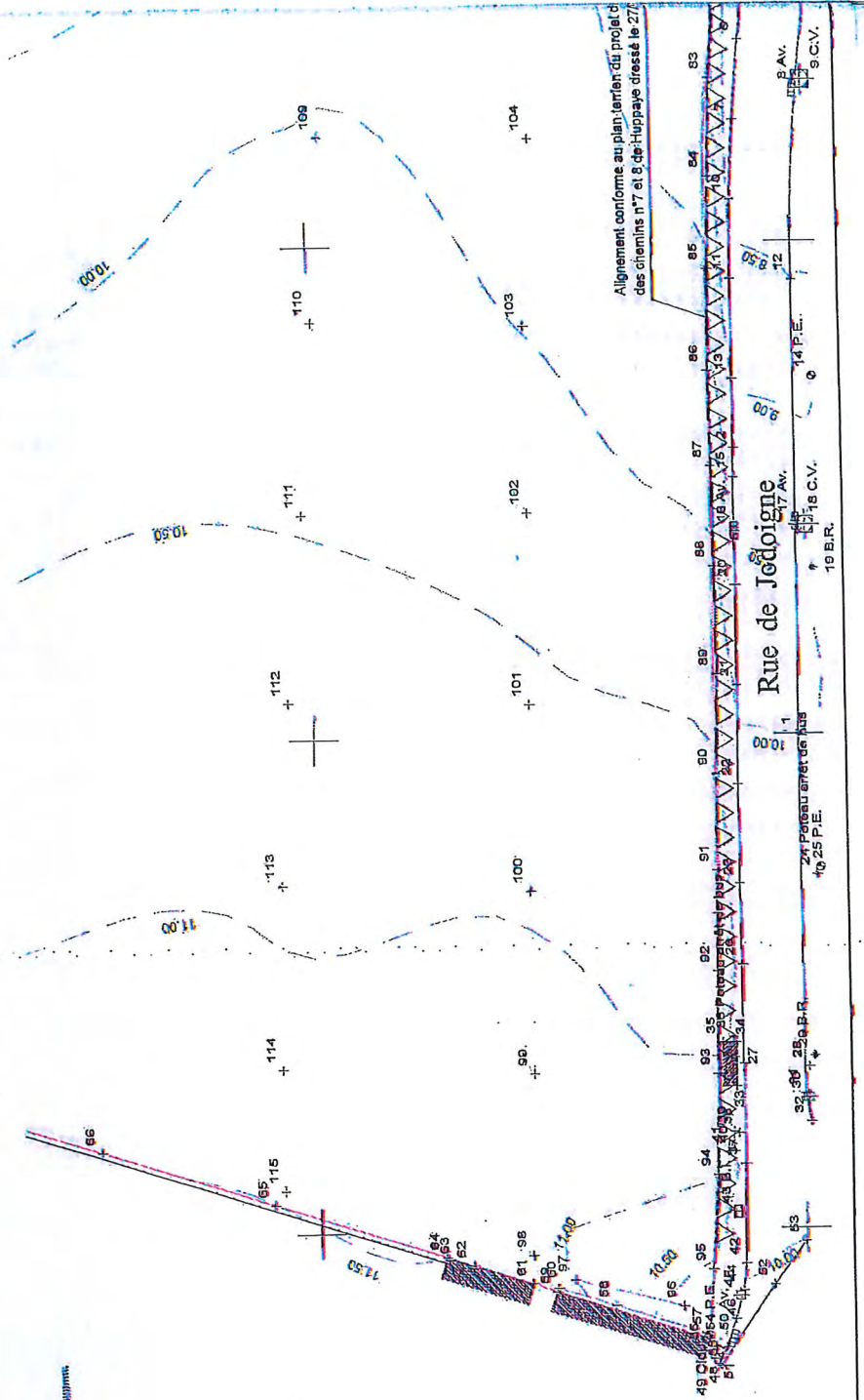
Ø A.B.

Ø B.I.

Ø C.V.

Ø AV.

Occupation actuelle



Le 25 juillet 2017

LUC LIBERT

Géomètre - Expert

Rue Saint Jean n°20A à 1370-JODOIGNE

Tél: 010/61.05.56 Fax: 010/61.39.72

Gsm: 0475/800.868 E-mail: luc.libert@skynet.be

[illegible]

The image is a complex cadastral plan of a section of Rue de Jodoigne. It features several large green-shaded rectangular areas, possibly parks or undeveloped land, interspersed with smaller plots. Purple-shaded areas represent existing buildings or structures. Blue-shaded areas along the bottom edge might indicate water bodies or specific zoning. The map is heavily annotated with numbers: some are small and placed near individual plots (e.g., 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114), while others are larger and more prominent (e.g., 1006, 1005, 1004). There are also numerous small numbers along the edges of the plots, possibly indicating dimensions or specific plot numbers. A red line runs diagonally across the middle of the map, possibly a boundary or a specific type of easement. The text 'Rue de Jodoigne' is written vertically in the center-right area. Other labels include 'Rue de la Pêche' at the top right, 'Rue de la Vierge' at the bottom right, and 'Rue de la Gare' at the bottom left. The map also shows a river or canal running along the bottom edge, with a bridge crossing it. Various symbols and icons are used throughout the map to denote different features, such as trees, fences, and buildings.

3. Options de développement durable

3.1. Schéma d'urbanisation

Les options planologiques et urbanistiques traduites au schéma d'urbanisation s'inscrivent dans une gestion, le plus patrimonieuse du sol qui tend à conserver une qualité paysagère et à limiter l'impact environnemental de l'habitat. Le sol constituant une ressource limitée, il faut veiller à limiter son épuisement, objectif naturellement listé par le SDER.

L'impact environnemental de l'ensemble bâti devra également être minimisé. Dans cette même logique, l'urbanisation du projet « GILSOUL » devra être rationnellement ambientale au point de vue du respect du contexte environnemental et sera en conséquence appréciée aux regards des différentes mesures prises pour atténuer les nuisances, notamment sur l'air et le climat, le paysage et le cadre bâti, le milieu biologique et le cycle de l'eau. Les options prises sont décrites dans les sections suivantes.

3.2. Options relatives au paysage et à l'environnement

Certaines des options planologiques, urbanistiques et architecturales précédemment décrites vont clairement dans le sens d'une gestion durable du territoire, laquelle s'articule notamment autour du troisième pilier du développement durable, l'environnement. Du point de vue du paysage et du cadre bâti, l'impact visuel de l'ensemble bâti sera minimisé. D'une part, les constructions sont intégrées au cadre bâti existant et implantées de manière à reproduire la morphologie des premières extensions périurbaines de Huppave. D'autre part, elles sont inscrites dans une couronne herbacée constituée de jardins et de vergers, clôturés de haies de manière à conserver le caractère verdoyant des environs immédiats, typiques de l'agriculture villageoise.

Les abords des parcelles sont plantés d'essences régionales diversifiées, assurant ainsi un apport végétal compatible avec l'environnement. Elles sont choisies tant pour leur bonne capacité à se développer dans un milieu fortement urbanisé que pour leur plus-value sur le plan paysager. Ces plantations ainsi que les haies et massifs arborés qui clôtureront obligatoirement les parcelles vont contribuer à dissimuler en partie les constructions en les intégrant aux espaces de cours et jardins de l'agriculture villageoise de Huppave. La présence abondante de végétaux brise la relative monotonie du paysage local actuellement livré au pâturage et à l'activité agricole.

Un arbré à haute tige d'essence régionale sera planté en milieu ouvert en façade avant, sur le côté et à l'arrière des parcelles. Les équipements et infrastructures techniques nécessaires ou utiles à la vie du quartier sont réalisés dans un souci d'intégration paysagère et urbanistique. Les lignes basse et moyenne tension parcourant le site seront enterrées. Les éventuelles aires de collecte collective des déchets (ordures ménagères, compost, verres) et de dépôt du courrier postal localisées dans des endroits accessibles seront localisées de préférence dans des endroits discrets et intégrés dans des massifs de plantations ou aux constructions aux mêmes proportions.

Du point de vue du milieu biologique, le rôle du site du projet d'urbanisation « GILSOUL » dans le maillage écologique sera établi, au bénéfice de la qualité du cadre de vie des habitants. Il est manifeste en effet que le nombre d'espèces animales sauvages (biodiversité) qui cohabitent avec l'homme améliore chez lui la sensation de bien-être et influence favorablement sa santé.

Les plantations régionales doivent notamment constituer une source de nourriture appréciable de manière à renforcer l'attractivité du site pour l'agriculture anthropique, laquelle en est actuellement quasi absente. De manière générale, les clôtures essentiellement végétales, les abords abondamment plantés ou engazonnés des constructions et les espaces publics (voiries, parcs, etc.) favorisent la biodiversité.

piédonniers, parking, ...) sont les points de l'ancrage local de ce maillage. Cette « coulée verte » s'articulera aux espaces de cours et jardins périphériques, créant une continuité de zones religieuses pour la faune locale (oiseaux, hérissons, ...).

Du point de vue du cycle de l'eau, les débits d'eau de pluie générés vers l'aval en suite de l'imperméabilisation des sols doivent être au maximum équivalents à ceux produits dans la situation existante actuelle (environ 550 l/sec) ; ils seront limités par mesures prises au niveau parcellaire (citernes, réservoirs, ...).

Afin de garantir une évacuation efficace des eaux, il est préalablement préférable de garantir l'infiltration de l'eau et d'éviter la surcharge des collecteurs en cas de forte pluie. La minimisation des espaces imperméabilisés, y compris dans le cadre des dispositifs de rétention, est en effet un élément fondamental dans le cadre d'une préservation des sols et des réseaux hydrauliques ; ainsi, les matériaux perméables peuvent être choisis pour recouvrir les espaces publics et semi publics (places, parkings, avant-cours, ...), la nature du sol et du sous-sol autorisant a priori le recours à de tels dispositifs.

Les eaux de pluie doivent autant que possible être valorisées. A cette fin, les citernes d'eau de pluie sont dimensionnées pour subvenir aux usages domestiques de l'habitation (voir articles 10.1 et 10.2 des prescriptions urbanistiques).

Toutefois, même minimisée, l'imperméabilisation impliquée par l'ensemble bâti engendrera des flux d'eau supplémentaires qu'il faudra rejeter par drain de déperdition et éviter d'évacuer dans le réseau aval. Afin d'éviter leur surcharge et l'aggravation des problèmes d'inondation dans la vallée de la Grande Gette, un double égouttage et des citernes avec rétention d'eau, constituant la solution habituellement mise en œuvre pour tamponner les eaux pluviales, doivent équiper l'ensemble bâti.

3.3. Options relatives aux économies d'énergie

De manière générale, la performance énergétique des constructions sera optimisée de manière à tendre vers l'autonomie et à lutter contre l'émission de gaz à effet de serre. Afin de limiter les dépenses énergétiques des bâtiments résidentiels, la compactité des volumes, le niveau d'isolation thermique de l'enveloppe des constructions (choix des matériaux de construction, suppression de ponts thermiques, double vitrage performant, etc ...) et l'isolation naturelle sont toujours privilégiés. Une attention particulière doit donc être apportée dès la conception des constructions avant qu'il ne soit fait appel à des techniques alternatives performantes au niveau de la consommation d'énergie ou ayant recours à des énergies renouvelables.

Afin d'encore améliorer la performance énergétique des bâtiments, les meilleures technologies disponibles ayant recours à des sources d'énergie non (ou moins) polluantes (biomasse, solaire, éolien, chaleur du sol, etc ...) sont mises en œuvre dans le cadre de la production d'eau chaude, voire de la production d'électricité et du chauffage des habitations (chaudières gaz à condensation, panneaux thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur, ventilation avec récupération de chaleur, etc ...) ; le choix se fera en fonction des opportunités offertes par le contexte environnemental et de l'orientation possible des constructions.

Dans le même souci, l'empreinte écologique des matériaux utilisés sera prise en compte ; celle-ci est en effet d'abord conditionnée par la quantité d'énergie nécessaire à chaque étape du cycle de vie. Elle est également en ligne de compte la durée de vie nécessaire à la rentabilisation des prélèvements de ressources effectués. L'empreinte sera également allégée si des matériaux d'origine renouvelable ou issus du recyclage d'autres matériaux sont incorporés dans la fabrication des matériaux utilisés dans la construction.

* Au moyen de l'empreinte limitée au sol et à la mitigation des volumes principaux des constructions, les équipements techniques pourront en outre être régulés et télécommandés.

3.4. Options relatives aux infrastructures techniques

- Tous les réseaux de distribution doivent être prolongés depuis le réseau existant pour équiper l'ensemble bâti.
- Le raccordement en eau doit être assuré : L'équipement pour la distribution d'eau se fera au départ des conduites existantes à proximité immédiate du site. Des renforcements de ces équipements pourront être envisagés afin de faire face à une demande accrue en eau de la part des nouvelles habitations.
- Le raccordement en électricité, au téléphone et à la télédistribution doit être assuré. L'équipement en électricité se fera au départ des équipements existants à proximité du projet d'urbanisation. Des renforcements de ces équipements pourraient être envisagés afin de faire face à une demande accrue en électricité en provenance des nouvelles habitations qui y seront construites. La zone sera équipée de réseaux Haute et Basse Tensions et de l'éclairage public.
- Le réseau d'évacuation est organisé suivant le principe unitaire des eaux usées. Ces eaux sont conduites gravitairement vers le réseau d'égout unitaire posé dans de Jodoigne, zone en épuration collective.
- Les réseaux de distribution de fluides et d'énergie ainsi que les réseaux d'évacuation seront inscrits de manière rationnelle au plan d'urbanisme pour le permis de la voirie, afin d'en limiter les coûts tant de la pose que de l'entretien. Ainsi, une seule tranchée reprendra de préférence les différents impétrants ; les eaux usées seront évacuées via un réseau de préférence gravitaire dont le sens d'écoulement sera déterminé en fonction des possibilités techniques et de la topographie.

4. Conclusions - Liens avec d'autres programmes

Le projet d'urbanisation répond à différents objectifs environnementaux, tant définis par le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) que par le Programme d'Environnement pour le Développement Durable (PEDD) ; l'un des enjeux fondamentaux de ce dernier est de recréer les conditions d'un milieu de vie urbain attractif notamment par le renforcement de la présence de la nature dans les villages. Ce programme est donc particulièrement apte à l'encadrement de l'aménagement de la zone d'habitat à caractère rural entourée par le bâti existant et la zone agricole au Nord-est, laquelle contribue clairement à la structuration du tissu urbain de la commune. Le projet répond de manière générale à cet enjeu majeur ; du point de vue de la localisation, en effet, la proximité de Jodoigne (centre ville) tend à limiter les déplacements par les modes de transports considérés comme les plus polluants en permettant le recours aux modes doux.

Ainsi, en ce qui concerne le cycle de l'eau, les objectifs de réduction de l'amplitude des inondations seront atteints par la mise en place de citerne d'eau de pluie avec rétention, dispersion dans des drains et d'un réseau de dépollution acheminant les eaux usées vers une station d'épuration. Parallèlement, les options de l'urbanisation de la zone concourent les objectifs énergétiques de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO₂ en privilégiant la compacité et l'isolation des habitations. Au niveau de la biodiversité, le schéma d'urbanisation réserve des potentialités d'accueil à la vie sauvage, notamment au niveau de ses vastes espaces verts et des limites parcellaires.

OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

1. Occupation actuelle
Aucune construction n'est présente sur la parcelle.
2. Occupation projetée.

Affectation

La présente demande en permis d'urbanisation est réservée à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et de type familial pouvant comporter les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, à l'exclusion d'une activité commerciale, pour autant qu'elles n'occupent pas plus de 35% des surfaces planché de logement correspondant.

Densité

Densité d'habitation : 1,3 habitations à l'hectare (en prenant en compte la part en zone agricole) ou 7 habitations à l'hectare (en excluant la zone agricole).

Restrictions - Interdictions

L'utilisation des parcelles est interdite pour :

- Le boisement (culture extensive d'essences arborescentes ou autres...);
 - Les dépôts de terre, matériaux, déchets, véhicules(s) usagés ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit;
 - Le placement ou parage de chenils, baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules, camions ou engins de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux;
 - L'implantation de mâts et de support de câbles aériens;
 - Les panneaux publicitaires, à l'exception des panneaux indiquant la mise en vente ou la location des lots concernés par le présent lotissement.
- (Une caravane ou une autocaravane par lot est toutefois tolérée pour autant qu'elle ne soit pas utilisée comme logement.)

Implantation

Dans la zone de bâtisse
Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones de bâtisse indiquées au plan, qu'elles soient stables en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.
Le volume principal s'implante parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement.
Les annexes et volumes secondaires doivent s'implanter dans la zone de bâtisse.
Les constructions seront implantées à 3m des limites latérales.

Affectation

Dans la zone de bâtisse

Une zone capable de bâtisse est inscrite sur chaque lot au plan du permis d'urbanisation. Cette zone est destinée à l'implantation d'un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires ou annexes qui le joignent ou s'y articulent.

Mitoyenneté

La mitoyenneté est interdite sur l'ensemble des lots.

3. Plan masse

Voir plan en annexe.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

I. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Article 1. Généralités

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

1.2 Le présent cahier complète les indications graphiques du plan.

En cas de contradiction, les indications du plan priment sur les présentes prescriptions sauf s'il fait explicitement mention de cette contradiction dans les prescriptions.

1.3 Les frais inhérents à l'équipement du projet d'urbanisation complet (égouttage, eau électricité, téléphone, télédistribution, éclairage public) sont à la charge du propriétaire lotisseur.

1.4 Les présentes prescriptions font partie intégrante des actes de vente authentiques des lots. En cas de vente ou de cession de ces biens, quelle qu'en soit la forme, cela implique, de la part du nouveau propriétaire, l'acceptation de toutes les obligations du propriétaire primitif.

1.5 Le constructeur d'une habitation sur une parcelle du permis d'urbanisation 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 réputées en parfait état d'entretien et de réparation.

1.6 Définitions :

Il faut entendre par :

- Volume principal : toute construction possédant un fait de niveau constant et constituant le volume le plus important.
- Volume secondaire : toute construction, attenante au volume principal ou articulée à celui-ci avec un petit volume de transition, implantée sur un même fonds et possédant nécessairement un fait à un niveau inférieur au volume principal.
- Volume annexe : toute construction non attenante à un volume principal ou secondaire et implanté sur un même fonds.
- Zone de bâtisse : la partie du lot réservée à la construction des volumes.
- Front de bâtisse : la limite avant de la zone de bâtisse, déterminant l'implantation des volumes par rapport à l'alignement.

Article 2. Projet d'urbanisation

2.1 Les modifications et dérogaions aux dispositions contenues dans le présent cahier sont réglementées par le CoDT, auquel il y a lieu de se référer.

2.2 Mesurage :

Le plan de mesurage du lot acquis sera annexé à l'acte de vente authentique et sera joint aux demandes de permis d'urbanisme ou de modification de permis d'urbanisation.

Article 3. Destination

3.1 La présente demande en permis d'urbanisation est réservée à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et de type familial pouvant porter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, à l'exclusion d'une activité commerciale.

Le terme « accessoirement » signifie que la superficie dévolue à la profession ne peut être au maximum qu'égal à 35% de la superficie plancher totale de la construction, étant entendu qu'un changement de destination peut être sujet à l'introduction d'une demande en permis d'urbanisme.

3.2 L'affectation actuelle du terrain pourra être maintenue jusqu'à édification des constructions. Toutefois, durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux au moins deux fois par an, de manière à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

3.3 Un logement secondaire est éventuellement autorisé en complément du logement principal pour autant qu'il ne dépasse pas 50% de la superficie plancher de la construction.

3.4 L'utilisation des parcelles est interdite pour :

- Le boisement (culture extensive d'essences arborescentes ou autres...);
 - Les dépôts de terre, mitrailleurs, déchets, véhicule(s) usagé(s) ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit ;
 - Le placement ou parage de chiens, baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes, barques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules, camions ou engins de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux ;
 - L'implantation de mâts et de support de câbles aériens ;
 - Les panneaux publicitaires, à l'exception des panneaux indiquant la mise en vente ou la location des lots concernés par le présent projet d'urbanisation.
- (Une caravane ou une autocaravane par lot est toutefois tolérée pour autant qu'elle ne soit pas utilisée comme logement.)

Article 4. Clôtures

4.1 Entre parcelles : les clôtures, obligatoirement moyennes (la moyenneté est acquise de plein droit), sont constituées par une haie vive. Cette haie pourra éventuellement être doublée par un treillis peu apparent (par ex: plastifié vert). La hauteur de la haie et du treillis ne dépasseront pas 1,80 m et les essences des plants doivent être régionales.

4.2 A front de la voirie publique : les clôtures sous forme d'une haie vive pourront être implantées à la limite des zones de jardin et de recul, de manière à ce que cette dernière reste largement ouverte sur la voirie, ou sur l'alignement, elle sera plantée en recul de minimum 0,50m par rapport à celui-ci et sa hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1,20m. (toutefois, si la voirie publique est bordée par une zone de jardin, la hauteur de la haie peut atteindre un maximum de 1,50m).

Les autres types de clôtures seront d'une esthétique sobre et disposées avec un recul minimum de 0,80m par rapport à l'alignement et leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1,20m.

II. PRESCRIPTIONS PAR ZONES

Article 5. Zone de voirie publique pour tous usagers

5.1 Affectation :

Cette zone est destinée notamment à assurer l'accès aux parcelles du projet d'urbanisation et à l'aménagement de trottoirs.
Une bande de terrain y est réservée à l'usage des sociétés gestionnaires des réseaux d'utilité publique.

5.2 Aménagement :

L'aménagement figuré au plan est identique et devra être précisé par le dossier de permis d'exécution de travaux techniques.

Les acquéreurs de chacun des lots établissent à leurs frais la prolongation des chemins d'accès entre l'alignement et le bord de la chaussée avec une pente descendante de 3% maximum depuis l'alignement vers la chaussée.

5.3 Matériaux de revêtement :

La partie carrossable de la voirie est en dalle de béton de 6,00m.
Les bordures sont en béton.
L'accotement est inexistant.

5.4 Equipements :

Y sont autorisés les équipements techniques nécessaires ou utiles aux lots.

L'éclairage public est suffisant à cet endroit.

5.5 Entretien :

L'entretien de l'espace public compris entre la limite de propriété et le bord de rue est à charge du propriétaire riverain au prorata du développement de la façade du lot.

5.6 Autres caractéristiques :

La largeur légale varie de 10,90m à 11,25m selon le plan de modification des chemins n°7 et n°8 approuvé par le Conseil Communal d'Huppaye en sa séance du 27/04/1950.
La circulation est à double sens.

Article 6. Zone de bâtisse

6.1. Affectation :

Une zone capable de bâtisse est inscrite sur chaque lot au plan du permis d'urbanisation.
Cette zone est destinée à l'implantation d'un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires ou annexes qui le jouxtent ou s'y articulent.

Les parties non construites des zones de bâtisse situées à l'avant de la construction reçoivent l'affectation de cours.

Cette zone, située entre la façade « à rue » des constructions et le domaine public, doit constituer un espace de liaison sous forme de cour ouverte à semi-ouverte; elle est destinée essentiellement à l'aménagement des accès et emplacements de stationnement.

6.2. Aménagement :

La partie non construite des zones de bâtisses situées à l'avant de la construction est mise à niveau sur toute sa longueur et aménagée sensiblement de plat-pied avec le domaine public de la voirie ; *une surface de 100 m² par lot est prévue pour le stationnement.*

Elle est engazonnée et plantée, là où les accès et emplacements de stationnement ne sont pas aménagés. Dans les six mois de l'achèvement de la construction, la zone de recul est au moins semée de pelouse jusqu'au bord du trottoir.

6.3. Stationnement

Il est prévu au moins deux emplacements de stationnement à l'air libre par parcelle.

A ceux-ci s'ajoutent les emplacements nécessaires par l'exercice éventuel d'une activité professionnelle, à raison d'un par poste de travail ou par 25 m² de superficie plancher.

6.4. Matériaux revêtement sol.

Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement sont réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavé de béton imitant la pierre naturelle ou en dalles alvéolées sur fondations appropriées et engazonnées.

Ceux-ci sont réalisés dans les trois ans de l'achèvement de la construction.

En cas de zones de décrochement jointives aux limites latérales des lots, le même matériau est mis en œuvre. L'option du premier constructeur fixant le matériau de revêtement. Les matériaux utilisés sont soumis préalablement à l'approbation des autorités compétentes dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme.

En aucun cas, la mise en œuvre de graviers (grainilles éraflées), dolomie non stabilisée et les revêtements en produit hydrocarbonés ne sont autorisés.

6.5. Implantation :

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones de bâtisse indiquées au plan, qu'elles soient établies, au niveau du terrain ou en surplomb.

Règles particulières

6.6. Le volume principal s'implante :

Soit sur le front de bâtisse, soit en recul libre du front de bâtisse, pour autant qu'un volume secondaire ou annexe soit sur le front de bâtisse.

Parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement :

Le mitoyenneté est interdite sur les volumes principaux et secondaires ainsi que sur les annexes.

6.7. Les volumes secondaires et/ou annexes s'implantent :

Dans la zone de décrochement et/ou dans la zone de bâtisse inscrite à cet effet au plan de la demande de permis d'urbanisation.

6.8. Mitoyenneté

La mitoyenneté est interdite entre les volumes principaux que sur les volumes secondaires et annexes. *En cas de mitoyenneté, une surface de 100 m² par lot est prévue pour le stationnement.*

6.9. Garage :

En cas de construction du garage à moins de 4,50m de l'alignement de la voirie, les portes seront implantées perpendiculairement à l'axe de la voirie.



6.10. Relief :

Les constructions devront être conçues et implantées dans un souci d'intégration de celles-ci au relief naturel du terrain et de minimisation des modifications de celui-ci.

Seules les modifications sensibles du relief relatives à l'aménagement de plain-pied des zones de recul avec le domaine public de la voirie sont autorisées.

Toutes les terres excédentaires des travaux devront être évacuées, sauf les terres arables susceptibles d'être réutilisées sur place.

6.11. Occupation :

L'occupation concerne la surface occupée au sol par les constructions principales, secondaires et annexes. Ne sont donc pas concernés les terrasses, les chemins d'accès, les espaces de stationnement, les piscines, etc.

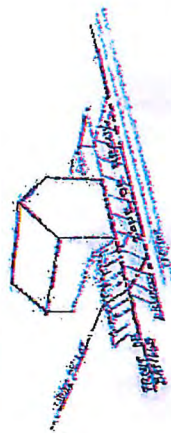
Surface minimum de 80m² et surface maximale de 200m² pour l'ensemble des lots.

6.12. Niveau :

6.12.1. En cas de terrain situé approximativement au niveau du domaine public (moins de 0,50m) de la voirie, le seuil de la porte d'entrée et les garages sont établis avec une tolérance de 0,20m ; soit et de préférence de plain-pied avec le domaine public de la voirie, soit au niveau du terrain naturel.

6.12.2. En cas de terrain situé en contrehaut par rapport au niveau de la voirie :

- Les garages sont établis obligatoirement de plain-pied avec le domaine public de la voirie ;
- Le seuil de la porte d'entrée est implanté soit et de préférence de plain-pied avec le domaine public de la voirie, soit avec une tolérance de 0,20 m, soit au niveau du terrain naturel.



La construction des garages en sous-sol accessible par une rampe descendante n'est pas autorisée.

6.13. Volumétrie :

6.13.1. Les hauteurs des volumes sont mesurées depuis le niveau moyen du terrain naturel du lot.

Le niveau de référence de la voirie est défini au milieu du développement de la façade à rue de la construction à ériger.

Le niveau de référence du terrain naturel est défini au milieu du développement de la façade à rue de la construction à ériger.

6.13.2. La hauteur des murs goutteaux (sous gouttière) du volume principal est comprise entre 4,50 m et 5,50 m pour tous les lots. La hauteur du faite mesurée à partir du niveau supérieur du mur goutteaux est inférieure ou égale à la hauteur de celui-ci (avec un maximum absolu de 5,00m).

6.13.3. La profondeur du volume principal se mesure perpendiculairement à la façade la plus longue. Elle est limitée à 12,00m.

6.13.4. La hauteur des murs goutteaux des volumes secondaires est inférieure à celle du volume principal. Le niveau du faite d'une toiture à deux pentes est nettement inférieur (plus de 0,50m) au niveau du faite du volume principal.

Le niveau du faite d'une toiture à une pente est inférieur d'au minimum 0,20m au niveau de la crête du mur goutteaux contre lequel il est accolé.

6.13.5. Pour les volumes secondaires à deux versants, de même que pour les volumes annexes, la profondeur est limitée à 6,00m.

6.14. Toiture :

6.14.1. Volumes principaux et volumes annexes : toiture à deux versants droits de même inclinaison et de préférence, de même longueur de pente. L'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.

6.14.2. Volumes secondaires : toiture en pente, à un ou deux versants. La pente des toitures à deux versants est identique à celle du volume contigu. La pente des toitures à un seul versant peut être inférieure à celle du volume contigu.

6.14.3. Une toiture plate peut être le cas échéant autorisée pour couvrir un volume secondaire ou annexe pour autant que cette toiture participe à la valorisation architecturale du projet et ne porte pas atteinte à l'harmonie générale de volumes sur le site.

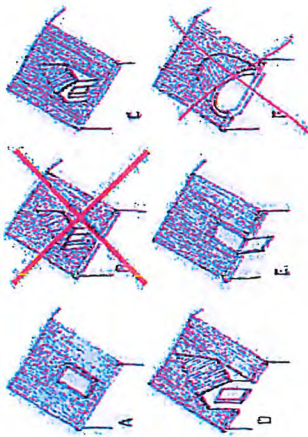
6.14.4. Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants dépassant la volumétrie principale. Les terrasses encadrées dans la toiture ne sont pas autorisées. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîte.

6.14.5. Les débordements de toiture sont nuls sur les pignons ; des débordements jusqu'à 0,30m sont toutefois tolérés en façade. Les débordements sont autorisés pour abriter une terrasse.

6.14.6. Les gouttières sont discrètes et de préférence constituées par un élément en zinc de forme en « demi-lune » ou « en U ».

6.14.7. Les bales d'éclat sous comble seront traitées :

- soit sous forme de bales en mur goutteaux dès que la hauteur sous gouttière est supérieure à 4,00m ;
- soit sous forme de chéssis à laballère (A) ;
- soit sous forme de lucarne en ballère (C) ;
- soit sous forme de lucarne passant prolongeant le plan de la façade et à toiture à deux pans (D) ou entres (E) ;
- soit sous forme de laballère se prolongeant dans le plan vertical (E).



6.14.8. La largeur de chaque baie sera inférieure à sa hauteur saut pour les lucarnes courbes.

6.14.9. La somme des largeurs des baies ou des structures pour les lucarnes n'excédera pas le tiers de la largeur de la toiture correspondante.

6.14.10. Les baies ou la structure de la lucarne seront distantes par rapport aux rives de toitures d'au moins 1,50m et leur faite se situera au moins 1,20m plus bas que celui de la toiture.

6.15. Part architecturale :

6.15.1. Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoind des volumes secondaires. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

6.15.2. Les volumes de construction, y compris ceux à destination de vérandas ou de serres, devront être harmonisés entre eux ainsi qu'avec les autres constructions du permis d'urbanisation et s'intégrer au cadre environnant. Les faces des constructions seront traitées avec des matériaux et avec un caractère architectural harmonisé entre eux et intégrés au contexte bâti et non-bâti environnant.

Ces volumes auront une forte similitude par rapport au principal

6.15.3. Les volumes sont de forme simple. La volumétrie est conçue de la manière la plus compacte possible, de façon à prendre en compte une conception climatique et basse énergie des bâtiments.

Toutefois le volume principal peut présenter des décrochements de façade à l'intérieur du rectangle capable délimité par les façades et les pignons pour autant que ceux-ci participent à une valorisation architecturale de l'ensemble.

6.15.4. Le volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,5 et 2.

6.15.5. L'ensemble des baies sera caractérisée par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle de l'ensemble des parties planes des élévations, en ce non compris celles des toitures.

L'effet de verticalité pourra être obtenu soit par une juxtaposition de baies verticales, soit par division verticale des baies au moyen de colonnes.

La conception des ouvertures (surface, équipement, choix des matériaux, ...) tient compte de l'orientation par rapport au soleil.

6.15.6. Un volume secondaire ne peut pas occuper plus de 40% du développement de la façade de la construction à laquelle il est accolé, sauf s'il est implanté contre un pignon.

6.15.7. Les vérandas seront autorisées uniquement en façade arrière (la façade arrière étant celle opposée à la façade à rue).

6.16. Matériaux :

6.16.1. A l'exception des serres, vérandas et abris de jardin, les parements seront réalisés pour 2/3 de leur surface au moins :

- Soit en pierre de calcaire tendre;
- Soit en briques de parement de type « moulées-mâin » et de teinte dominante rouge, rouge-brun à brun moyen.
- Soit en briques badigeonnées / en enduit lissé / à béton teinté dans la masse de coloris blanc crème ou coquille d'oeuf; le badigeon étant exécuté dans un délai maximal d'un an à dater de l'achèvement de la construction;
- Au maximum, trois parements différents sont mis en œuvre pour la réalisation de l'ensemble des constructions dans le périmètre du permis d'urbanisation.

Le choix des matériaux devront être définis dans le permis d'urbanisme.

6.16.2. Le joint restera discret de manière à garantir la teinte dominante du matériau et ne pourra pas être de type « ton sur ton ».

6.16.3. D'autres matériaux peuvent être utilisés à titre accessoire (c-à-d. qu'ils occupent moins de 25% de l'élévation correspondante) pour autant qu'ils s'harmonisent avec le matériau de base. La pierre naturelle ainsi que des éléments architecturaux en métal ou en béton brut en application ponctuelle (seuils, linteaux, ...) sont autorisés. Le bardage en bois (de préférence en bois lamellé PEFC ou FSC) en proportion limitée est également autorisé.

Sont toutefois proscrits en parement extérieur : les briques spéciales et vernissées, les blocs en béton ordinaires ou olivés, les faux colombages, les linteaux ainsi que les joues de fenêtre en bois, les revêtements en planche rustique, les effets décoratifs pseudo-rustiques, les polychromies, les revêtements en matière plastique, les chassés et les revêtements d'aspect métallique argentié ou doré (également valable pour les serres vérandas et abris de jardin).

Les retours visibles des murs, des souches de cheminées et tout autre élément en matériau de parement visible doivent être traités dans les mêmes matériaux que ceux adoptés pour les volumes principaux ou secondaires.

6.16.4. Les parois non vitrées des vérandas sont constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées. La structure portante sera constituée de matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

6.16.5. A l'exception des toitures plates et le cas échéant les toitures des serres et vérandas, les couvertures des toitures et des lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises de teinte gris foncé à noire;
- soit en tuiles de teinte gris foncé à rouge.

Les toitures plates seront recouvertes d'un matériau imperméable d'une tonalité sobre, elles pourront être végétalisées.

L'usage du cuivre ou de zinc n'est pas autorisé pour la couverture de lucarnes de forme courbe. Les joues latérales des lucarnes de type C et D, peuvent être recouvertes d'ardoises, si la toiture l'est aussi.

La couverture des volumes secondaires de type serres et vérandas est constituée de vitrage transparent et plan. L'armature support métallique de ce type de couverture est réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

6.16.6. A l'exception des toitures plates, des serres, des vérandas et des abris de jardin, il ne peut être fait usage que d'un seul matériau pour la réalisation de l'ensemble des toitures des différents volumes de la construction situés sur un même lot.

Les rives de toiture sont traitées dans une teinte identique à la toiture ou à la façade.

6.16.7. Des éléments de verrière, des panneaux capteurs solaires ou des panneaux photovoltaïques sont autorisés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture, que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.

6.16.8. Les menuiseries sont en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les menuiseries d'aspect métallique ou doré, les matériaux vernissés et les vitrages teintés ne sont pas autorisés.

Article 7. Zones de jardin

7.1. Affaiblissement :

Celle zone, située latéralement et à l'arrière de la construction, est réservée à l'aménagement de jardins d'agrément, éventuellement complétés de petits potagers. Les parties non constituées de la zone de balise situées latéralement et à l'arrière de la construction reçoivent la même affectation que la zone de jardin.

7.2. Aménagement :

La question des clôtures est réglée par l'article 4.

7.3. Plantations :

Le choix des plantations pour les arbres à hautes tiges, les arbustes et les haies se fera sur base de la liste des espèces reprises ci-après :

Aubépine à un style (Crataegus monogyna Jacq.)
Aubépine à deux styles (Crataegus laevigata (Poir.)
Aune glutineux (Alnus glutinosa (L.) Gaertn.)
Bouleau pubescent (Betula pubescens Ehrh.)
Bouleau verruqueux (Betula pendula Roth)
Bourdaie (Fraxinus alnus Mill.)
Catalpa à grappes (Prunus padus L.)
Charme (Cornus beluana L.)
Châtaignier (Castanea sativa Mill.)
Chêne pédonculé (Quercus robur L.)
Chêne sessile (Quercus petraea Liebl.)
Cognassier (Cydonia oblonga Mill.)
Cornouiller mâle (Cornus mas L.)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea L.)
Eglantier (Rosa canina L.)
Erable champêtre (Acer campestre L.)
Erable plane (Acer platanoides L.)
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus L.)
Framboisier (Rubus idaeus L.)
Frêne commun (Fraxinus excelsior L.)
Fusain d'Europe (Evanonymus europaeus L.)
Genêt à balais (Cytisus scoparius (L.) Link ac
Grollier (Prunus cerasus L.)
Grossillier à maquereaux (Ribes uva-crispa L.)
Grossillier noir ou cassis (Ribes nigrum L.)
Grossillier rouge (Ribes rubrum L.)

Grossillier rouge (Ribes rubrum L.)

Hêtre commun (Fagus sylvatica L.)
Houx (Ilex aquifolium L.)
Lierre commun (Hedera helix)
Merisier (Prunus avium L.)
Myrobolan (Prunus cerasifera Ehrh.)
Nélier (Mespilus germanica L.)
Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica L.)
Noisetier (Corylus avellana L.)
Noyer commun (Juglans regia L.)
Orme champêtre (Ulmus minor Mill.)
Orme de montagne (Ulmus glabra Huds.)
Peuplier blanc (Populus alba L.)
Peuplier grisard (Populus canescens (Ait.) Smith)
Peuplier tremble (Populus tremula L.)
Poirier cultivé (Pyrus communis L. subsp. communis)
Pommier commun (Malus sylvestris (L.) Mill. subsp. mitis (Wallr.) Mansf.)
Pommier sauvage (Malus sylvestris (L.) Mill. subsp. sylvestris)
Prunellier (Prunus spinosa L.)
Prunier crêpe (Prunus domestica L. subsp. insitilla (L.) Bonnier et Lavens)
Ronce bleue (Rubus caesius L.)
Saula à oreillettes (Salix aurita L.)
Saula à trois élamines (Salix triandra L.)
Saula blanc (Salix alba L.)
Saula cendré (Salix cinerea L.)
Saula des vanniers (Salix viminalis L.)
Saula fragile (Salix fragilis L.) et son hybride avec S. alba (S. x rubens Schrank)
Saula marsault (Salix caprea L.)
Saula pourpre (Salix purpurea L. var. lambariana (Smith) Koch)
Sorlier des oiseaux (Sorbus aucuparia L.)
Sureau à grappes (Sambucus racemosa L.)
Sureau noir (Sambucus nigra L.)
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos Scop.)
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata Mill.)
Troène commun (Ligustrum vulgare L.)
Viorne lantane (Viburnum lantana L.)
Viorne obier (Viburnum opulus L.)

Les plantations respecteront strictement les règles établies par la Code rural.

Les plantes résineuses (Thuja, if, cyprès, sapin...) sont proscrites dans le périmètre loi.

Deux arbres à haute tige au minimum seront plantés dans chaque lot ; les emplacements sont fixés en tenant compte des prescriptions du code rural et de toute façon à au moins deux mètres de toute limite parcellaire. Ces plantations sont réalisées dans l'année de l'achèvement du gros œuvre.

Les haies seront composées d'une ou plusieurs espèces feuillues régionales choisies sur base des espèces reprises ci-avant. Les plantes aux feuillages caduques telles que l'aubépine, le charme ou le hêtre seront privilégiées par rapport à celles aux feuillages persistants (Buis, Houx, Ligustrum, Laurier-cerise, ...).

Article 8. Equipement des constructions

8.1. Par parcelle, il est obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 5.000 litres, collectant les eaux de ruissellement provenant des toitures et abords imperméabilisés, couplée à un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement et trop-plein vers des drains ou un puits.

8.2. Un réservoir de retenue, d'une contenance minimale de 5.000 litres, est placé en trop-plein de la citerne afin de limiter la quantité d'eau à évacuer. Le cas échéant, à savoir si les essais de sol réalisés dans le cadre de la construction révèlent le caractère perméable du

sol, ce réservoir sera doté d'un dispositif de percolation (gravier, géotextile, ...) conçu pour favoriser l'évacuation des eaux vers le sous-sol.

8.3. Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées des lots est doté d'un dispositif de traitement des eaux, conforme à la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis d'urbanisme. Ce dispositif figurera de manière détaillée sur la demande en permis d'urbanisme.

8.4. Conformément à la réglementation actuelle (Code de l'eau, arrêté par le Gouvernement Wallon le 03/03/2005 et publié au Moniteur Belge le 12/04/2005) relative aux zones classées en régime d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), dont relève le périmètre du projet d'urbanisation, ce dispositif sera doté, en l'absence d'un raccordement à un collecteur relié à une station d'épuration collective en fonctionnement, d'un dispositif contournable de traitement des eaux, au minimum de type « fosse septique» munie d'un dégraisseur (Art R. 277 et 278) avec système by-pass.

8.5. La construction sera obligatoirement raccordée à la canalisation d'égout existante en voirie suivant modalités à définir par l'administration communale lors de la délivrance du permis d'urbanisme. Les puits perdus sont interdits sauf pour les eaux pluviales.

8.6. Les citernes, réservoir et dispositif de traitement des eaux vannes et usées, réalisés en sous-sol, peuvent être implantés en dehors de la zone de bâtisse. Ils sont localisés à une distance égale ou supérieure à 2 fois leur profondeur d'enfouissement par rapport aux limites parcellaires.

8.7. L'installation en dépôt aérien extérieur de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autres n'est pas autorisée.

8.8. Les constructions respecteront strictement la réglementation en vigueur sur les installations et petites constructions les normes d'isolation et de ventilation en vigueur.

Article 9. Prévention d'incendie

9.1. Les parois des bâtiments ou parties de bâtiments situées à moins de 3 mètres d'une limite parcellaire doivent présenter une résistance au feu d'au moins une heure.

9.2. Une borne aérienne d'incendie sera implantée à moins de 100 mètres de l'entrée de chaque bâtiment projeté.

9.3. Afin de faciliter le repérage en cas d'intervention des services de secours, chaque habitation ou bâtiment doit afficher de façon claire et distincte son numéro de police à proximité de la voie publique.

9.4. Les habitations devront être équipées d'un détecteur de fumée conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements est entré en vigueur le 20 novembre 2004.



Service Assainissement
& Investissements

Administration Communale de Ramillies
Service Urbanisme
Avenue des Déportés, 48
B - 1367 RAMILLIES

Nivelles, le 16 octobre 2017
N/Réf. Avis/Ramillies /17/10/IM/ks/3690
Votre correspondante : Isabelle MASSART

004035

Madame, Monsieur,

Objet : Permis d'urbanisation pour bâtir sur 5 lots
Situation : Rue de Jodoigne à Huppaye
Parcelles cadastrées : 7^{ème} Division, Section A, n° 485F
Demandeur :
Référence : PUR°2017/01

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 15 septembre dernier relatif au permis d'urbanisme précité.

Le dossier ne présente guère de particularité, sinon celle de s'implanter dans un village dont l'assainissement est désormais planifié.

Je vous invite à noter pour tous les dossiers d'urbanisation d'Huppaye que l'assainissement devrait être opérationnel au plus tôt en 2022.

Il n'est pas raisonnable de préconiser le branchement direct des eaux usées sur l'égout (sans fosse septique) avant 2020. Je vous invite à en tenir compte.

Par contre la gestion des eaux de ruissellement « à la parcelle » (plutôt que le branchement des eaux pluviales à l'égout) est une disposition déjà en vigueur depuis la modification du code de l'eau du 29/12/2016 dernier.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

Ir. Isabelle MASSART
Chef de Service adjoint

Ir. Pierre LEURIS
Directeur Département Assainissement

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET EXPANSION ÉCONOMIQUE • TRAITEMENT DES DÉCHETS
SALUBRITÉ PUBLIQUE • ÉPURATION DES EAUX USEES



S.C.R.L. Rue de la Religion 10 B-1400 Nivelles • Tél. 067 21 71 11 • Fax 067 21 69 28
Belrus: 091-0006238-59 • IBAN: BE84 0910 0062 3859 • BIC: GKCCBEBB
T.V.A.: BE 0200 362 210 • RPM Nivelles • e-mail: direction@ibw.be • site web: www.ibw.be





DEPARTEMENT INFRASTRUCTURE
Bureau d'études CENTRE
Rue de Lambusart 56, 6240 FARCIENNES
Tél : +32 (0)71 96 70 35
Mail : be.centre@staff.voo.be

19 SEP. 2017
Farciennes, le 18/09/2017

Administration Communale de Ramillies
Service Urbanisme
Rue des Déportés, 48
1367 Ramillies

Nos réf : 178743
Vos réf : PUR°2017/01
Agent Traitant : Département Infrastructure
Bureau d'études CENTRE

Objet : Raccordement au réseau VOO
Commune : 1367 Ramillies
Immeuble : rue de Jodoigne – Ramillies 7^{ème} division Huppaye – section A
parcellé 485/F

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer que le branchement au réseau de Télédistribution VOO de l'habitation reprise en objet pourra être réalisé par notre société.

Ce branchement se fera par l'extension du réseau existant, qui comprend les travaux de branchement en voirie publique et privée. Les travaux à réaliser en propriété privée seront entièrement à charge des propriétaires. En ce qui concerne la partie publique et en fonction du montant de l'extension à réaliser, nous calculerons leur participation financière.

Nous vous invitons à nous contacter aux coordonnées reprises ci-dessous pour toute information complémentaire.

Nous restons à votre entière disposition et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Gillet Michael
Manager HFC Build – Pôle Centre

08 NOV, 2017



Région Brabant wallon

Courriel : courrier.rbw@ores.net

Tél. : 010/48.66.11

Fax : 010/48.68.55

Collège Communal
de et à
1367 Ramillies

Date	Vos références	Nos références	Votre correspondant
26/10/2017	PUR° 2017/01	LLN/BE/Lotimp/328564	Bastien Pierman Tél. 010/48.68.57

Madame, Monsieur,

Concerne : Viabilisation du terrain /Alimentation d'un bien en électricité, en éclairage public et en gaz situé à Rue de Jodoigne, Ramillies 7^{ième} Division Huppaye, Section A parcelle 485/F pour le compte de

En réponse à votre demande du 15/09/2017, nous vous communiquons, ci-après, les possibilités de viabilisation du terrain susmentionné à charge du demandeur.

Electricité à basse tension :

Il y a lieu de prévoir une extension du réseau basse tension.

Un prix au mètre courant sera réclamé au demandeur suivant les tarifs de distribution d'électricité et de gaz naturel en vigueur par le GRD ORES BW (tarif disponible sur le site de la CWaPE : www.cwape.be).

Par ailleurs, en ce qui concerne le réseau d'électricité à basse tension, celui-ci est conçu pour permettre des raccordements de puissance ordinaire de 9,2 kVA.

Eclairage public :

Le réseau est jugé suffisant à cet endroit.

Gaz :

Ce réseau n'existe pas à cet endroit.

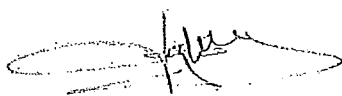
Dispositions techniques particulières :

Pour la partie branchement, vous pouvez contacter notre call center au 078/15.78.01 du lundi au jeudi de 07h30 à 16h00 et le vendredi de 07h30 à 15h00 ou introduire votre demande via notre site internet : www.ores.be

Dispositions complémentaires pour le demandeur :

- Nous attirons l'attention du demandeur sur le fait qu'il devra s'acquitter des frais d'études à raison de 303,71 € TVAC pour l'électricité.
- L'offre sera établie dès réception du permis d'urbanisation.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de toute notre considération.



P. Zegers
Chef du Bureau d'Etudes



D. Hubin
Chef du Service Bureau d'Etudes et
Contrôle de Gestion

Luc LIBERT Géomètre – Expert sprl
Rue Saint Jean n°20A
1370 JODOIGNE
Tél : 010 / 81.05.58
Fax : 010 / 81.39.72
Gsm : 0475 / 800.868



E-mail : luclibert@skynet.be
TVA : BE 0655-458-395
GEO : 050904
ING : 310-1033497-48

REGION WALLONNE

PROVINCE DU BRABANT WALLON

Commune de RAMILLIES

Parcelle cadastrée sous HUPPAYE, section A 485 F

Permis d'Urbanisation de Madame

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Version modifiée par le Collège en date du 28/02/2019

Nom, prénom:

Qualité:

Propriétaire

Domicile:

;LE

N° de téléphone:

/

N° télécopie:

/

Concerne:

Demande de Permis d'Urbanisation

Adresse du projet:

Rue de Jodoigne 1367 RAMILLIES (Huppaye)

Vu et approuvé par le Collège

En séance du 28 FEV. 2019

RAMILLIES, le 10 AVR. 2019

La Directrice Générale

Le Bourgmestre

Ch. MOTTART

J.-J. MATHY

Définition :

De manière générale, la conception du permis d'urbanisation » à Huppaye a tenu compte des caractéristiques du site et de son environnement (Potentialités et contraintes). Ainsi, le projet a intégré différents principes d'aménagement qui visent notamment à minimiser les incidences du développement résidentiel prévu, tant sur le milieu humain (cadre bâti - Paysage - Circulations) que sur le milieu physique (Relief - Hydrographie - Faune - Flore) s'inscrivant ainsi dans une perspective de développement durable. En outre, les grands enjeux sociaux ont été intégrés dans le projet, notamment les besoins des ménages de « classe moyenne ».

1. OBJECTIFS GENERAUX

La mise en Œuvre du projet d'urbanisation contribue au développement communal non seulement en programmant l'aménagement de la zone elle-même mais aussi en veillant à ce qu'il y ait des retombées positives pour l'avenir de la commune.

- Créer un projet d'urbanisation dans une zone d'habitat à caractère rural entourée de bâti existant, de zone d'habitat à caractère rural et d'une zone agricole en couronne périurbaine

Compte tenu de l'importante demande en logements dans la commune de Ramillies et de la volonté communale d'augmenter les disponibilités foncières dédiées à l'habitat à proximité des centres de villages, l'urbanisation est destiné à accueillir principalement des habitations unifamiliales.

Pour l'instant, le projet d'urbanisation relève essentiellement de la couronne périurbaine qui peut être assimilée aux quartiers résidentiels situés dans l'extension immédiate du village, fixant approximativement les limites de son agglomération. De manière générale, le bâti périurbain présente les caractéristiques suivantes :

- Densité moyenne de l'ordre de 7 logements par hectare ;
- Morphologie et typologie résidentielle peu variable ;
- Mixité sociologique et intergénérationnelle ;
- Mixité fonctionnelle peu présente (présence d'activités commerciales).

Les options planologiques et urbanistiques définies ci-après tendent à conserver une densité périurbaine respectueuse du principe de gestion parcimonieuse du sol ; elles visent à introduire une mixité dans les constructions qui pallie aux absences relevées dans l'environnement bâti. En conséquence, les caractéristiques générales de l'ensemble bâti projeté sont les suivantes :

- ↳ une densité de logements de 7 unités à l'hectare en accord avec la localisation de la zone par rapport au centre du village. Si on inclut le solde en zone agricole, la densité est de 1,3 habitations à l'hectare.
- ↳ une mixité morphologique et typologique à l'image des noyaux bâtis traditionnels qui permet de répondre à la volonté communale de diversifier son parc de logements. La mixité dans le cadre du projet d'urbanisation devra notamment permettre de répondre aux besoins des petits et jeunes ménages et engendrer une mixité d'ordre sociodémographique,
- ↳ les activités compatibles et de préférence complémentaires à l'habitat ainsi que celles qui sont propices à l'établissement de rapports sociaux seront privilégiées. La place publique et les espaces verts, existant à moins de 100m, autant de lieux d'animation autour desquels se structure des sous-quartiers vers lesquels convergent les réseaux de mobilité douce, notamment par les sentiers existant dans le village de Huppaye.

- Contribuer à la structuration du tissu urbain autour de Ramillies.

Le projet d'urbanisation constitue un espace en zone d'habitat à caractère rural, un espace non bâti situé à l'immédiate périphérie du centre de Huppaye, dans la continuité des quartiers d'habitations bâtis le long des pénétrantes routières. L'urbanisation dudit projet d'urbanisation permettra de compléter et de structurer le tissu bâti périphérique, assurant une meilleure lisibilité et une continuité du territoire urbanisé, lesquels instaurent une véritable couronne résidentielle autour du village de Huppaye.

2. Options planologiques et urbanistiques

Les objectifs fixés sont atteints par le plan de projet d'urbanisation, lequel présente les caractéristiques suivantes :

2.1. Réseaux de voiries

- **L'ensemble bâti sera organisé le long de la rue de Jodoigne.**
Le projet n'apportera pas de modification au réseau existant seul un trottoir de 1,50m de large sera aménagé le long du projet sur le domaine public

2.2. Bâti

- L'ensemble bâti est conçu de manière à s'inscrire « naturellement » dans le prolongement du noyau bâti de Huppaye et ses extensions, généralement en bâti discontinu. Le lotisseur laisse libre choix aux acquéreurs sur le type d'implantation. La densité dégressive en fonction de l'éloignement du bâti par rapport au centre urbain permettra l'implantation d'habitations de divers types.

Les parcelles ont des superficies articulées entre 1250 et 1720 m² et la **densité est de 7 logements à l'hectare.**

L'implantation des volumes secondaires est établie sur l'alignement (voir article 6.6. des prescriptions) de manière à encadrer les voiries et à engendrer un effet de porte.

Les volumes principaux comprennent généralement un et demi à deux niveaux sous toitures, en conformité tant avec le bâti ancien qu'avec les développements récents. Ces volumes sont couverts par des toitures à versants, conformément à la typologie locale.

Une toiture plate peut être autorisée pour couvrir un volume secondaire ou annexe (voir articles 6.14.3 des prescriptions urbanistiques)

- La cohérence globale de l'ensemble bâti doit être assurée afin de favoriser l'intégration générale du site à l'environnement bâti mais aussi un développement résidentiel harmonieux.

2.3. Accès à la zone agricole

- Un accès de 6 mètres de large le long du mur privatif de la parcelle de gauche est prévu au plan d'aménagement. Ce chemin sera uniquement réservé à l'exploitation des terres agricoles situées à l'arrière du projet d'urbanisation.

2.4. Espaces publics

- Un trottoir en pavés béton de 1,50m de largeur sera aménager le long de la voirie.
- Un nouveau quai pour les transports publics avec abri sera aménagé.

3. Options de développement durable

3.1. Schéma d'urbanisation

Les options planologiques et urbanistiques traduites au schéma d'urbanisation s'inscrivent dans une gestion la plus parcimonieuse du sol qui tend à conserver une qualité paysagère traduite par une implantation aérée des habitations de type 4 façades. Le sol constituant une ressource limitée, il faut veiller à limiter son épuisement, objectif naturellement listé par le SDER.

L'impact environnemental de l'ensemble bâti devra également être minimisé. Dans cette même logique, l'urbanisation du projet devra être raisonnablement ambitieuse du point de vue du respect du contexte environnemental et sera en conséquence appréciée aux regards des différentes mesures prises pour atténuer les nuisances, notamment sur l'air et le climat, le paysage et le cadre bâti, le milieu biologique et le cycle de l'eau. Les options prises sont décrites dans les sections suivantes.

3.2. Options relatives au paysage et à l'environnement

Certaines des options planologiques, urbanistiques et architecturales précédemment décrites vont clairement dans le sens d'une gestion durable du territoire, laquelle s'articule notamment autour du troisième pilier du développement durable, l'environnement. Du point de vue du paysage et du cadre bâti, **l'impact visuel de l'ensemble bâti sera minimisé**. D'une part, les constructions sont intégrées au cadre bâti existant et implantées de manière à reproduire la **morphologie des premières extensions périurbaines** de Huppaye. D'autre part, elles sont inscrites dans une couronne herbagère constituée de jardins et de vergers clôturés de haies de manière à conserver le **caractère verdoyant** des environs immédiats, typiques de l'auréole villageoise.

- **Les abords des parcelles sont plantés d'essences régionales diversifiées**, assurant ainsi un apport végétal compatible avec l'environnement. Elles sont choisies tant pour leur bonne capacité à se développer dans un milieu fortement urbanisé que pour leur plus-value sur le plan paysager. Ces plantations ainsi que les haies et massifs arborés qui clôturent obligatoirement les parcelles vont contribuer à dissimuler en partie les constructions en les intégrant aux espaces de cours et jardins de l'auréole villageoise de Huppaye. La présence abondante de végétaux brise la relative monotonie du paysage local actuellement livré au pâturage et à l'activité agricole.
- **Les avant-cours doivent participer à l'espace public** ; elles sont organisées de manière à rester largement ouvertes sur la voirie. Cette ouverture donne aux passants l'intéressante sensation d'un espace public s'étendant visuellement jusqu'aux façades des nouvelles constructions ; cet objectif justifie également le fait que les matériaux utilisés y soient de teinte similaire à celle de l'espace public.
- **Une haie d'essences indigènes, comprenant des essences mellifères sera plantée le long de la limite arrière des lots par le lotisseur** ; celle-ci sera plantée à l'intérieure des lots et à 0,50 m minimum de la limite arrière ; Cette haie permettra de limiter d'éventuels écoulements provenant des cultures situées en amont.

Les équipements et infrastructures techniques nécessaires ou utiles à la vie du quartier **sont réalisés dans un souci d'intégration passagère et urbanistique**. Les lignes basse et moyenne tension parcourant le site seront enterrées. Les éventuelles aires de collecte collective des déchets (ordures ménagères, compost, verres) et de dépôt du courrier postal localisés dans des endroits accessibles seront localisées de préférence dans des endroits discrets et intégrés dans des massifs de plantations ou aux constructions aux mêmes préceptes.

Du point de vue du milieu biologique : **le rôle du site du projet d'urbanisation dans le maillage écologique sera établi**, au bénéfice de la qualité du cadre de vie des habitants. Il est manifeste en effet que le nombre d'espèces animales sauvages (biodiversité) qui cohabitent avec l'homme améliore chez lui la sensation de bien-être et influence favorablement sa santé.

- Les **plantations régionales** doivent notamment constituer une source de nourriture appréciable de manière à renforcer l'attractivité du site pour l'avifaune anthropophile, laquelle en est actuellement quasi absente. De manière générale, les clôtures essentiellement végétales, les abords

abondamment plantés ou engazonner des constructions et les espaces publics (voiries, piétonniers, parking, ...) sont les points de l'ancrage local de ce maillage. Cette « coulée verte » s'articulera aux espaces de cours et jardins périphériques, créant une continuité de zones refuges pour la faune locale (oiseaux, hérissons, ...).

Du point de vue du cycle de l'eau : **les débits d'eau de pluie générés vers l'aval** en suite de l'imperméabilisation des sols **doivent être** au maximum **équivalents à ceux produits dans la situation existante actuelle** (environ 550 l/sec) ; ils seront limités par mesures prises au niveau parcellaire (citernes, réservoirs, ...).

- Afin de garantir une évacuation efficace des eaux, il est préalablement préférable de garantir **l'infiltration de l'eau** et d'éviter la surcharge des collecteurs en cas de forte pluie. La minimisation des espaces imperméabilisés, y compris dans le cadre des dispositifs de rétention, est en effet un élément fondamental dans le cadre d'une préservation des sols et des réseaux hydriques ; ainsi, des matériaux perméables peuvent être choisis pour recouvrir les espaces publics et semi collectifs (placettes, parkings, avant-cours, ...), la nature du sol et du sous-sol autorisant a priori le recours à de tels dispositifs.
- **Les eaux de pluie doivent autant que possible être valorisées.** A cette fin, les citernes d'eau de pluie sont dimensionnées pour subvenir aux usages domestiques de l'habitation (voir articles 8.1 & 8.2 des prescriptions urbanistiques).
- Toutefois, même minimisée, l'imperméabilisation impliquée par l'ensemble bâti engendrera des flux d'eau supplémentaires qu'il faudra retenir par drain de dispersion et éviter d'évacuer dans le réseau aval. Afin d'éviter leur surcharge et l'aggravation des problèmes d'inondation dans la vallée de la Grande Gette, un double égouttage et des citernes avec rétention d'eau, constituant la solution habituellement mise en œuvre pour tamponner les eaux pluviales, **doivent équiper l'ensemble bâti.**
- **Le fossé d'écoulement des eaux de ruissellement sera ré ouvert le long de la limite latérale droite du lot 5.**

3.3. Options relatives aux économies d'énergie

De manière générale, **la performance énergétique des constructions sera optimisée de manière à tendre vers l'autonomie** et à lutter contre l'émission de gaz à effets de serre. Afin de limiter les dépenses énergétiques des bâtiments résidentiels, la **compacité¹ des volumes**, le **niveau d'isolation thermique** de l'enveloppe des constructions (choix des matériaux de construction, suppression de ponts thermiques, double vitrage performant, etc. ...) et **l'éclairage naturel** sont toutefois **privilégiés**. Une attention particulière doit donc être apportée dès la conception des constructions avant qu'il ne soit fait appel à des techniques alternatives performantes au niveau de la consommation d'énergie ou ayant recours à des énergies renouvelables.

- Afin d'encore améliorer la performance énergétique des bâtiments, les **meilleures technologies disponibles²** ayant recours à des sources d'énergie non (ou moins) polluantes (biomasse, solaire, éolien, chaleur du sol, etc...) **sont mises en œuvre** dans le cadre de la production d'eau chaude, voire de la production d'électricité et du chauffage des habitations (chaudières gaz à condensation, panneaux thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur, ventilation avec récupération de chaleur, etc ...) ; le choix se fera en fonction des opportunités offertes par le contexte environnant et de l'orientation possible des constructions.
- Dans le même souci, **l'empreinte écologique des matériaux** utilisés sera prise en compte ; celle-ci est en effet d'abord conditionnée par la quantité d'énergie nécessaire à chaque étape du cycle de vie. Entre également en ligne de compte la durée de vie nécessaire à la rentabilisation des prélèvements de ressources effectués. L'empreinte sera également allégée si des matières d'origine renouvelable ou issues du recyclage d'autres matériaux sont incorporées dans la fabrication des matériaux utilisés dans la construction.

¹ Au moyen de l'empreinte limitée au sol et à la mitoyenneté des volumes principaux des constructions.

² Ces équipements techniques pourront en outre être régulés et télégérés.

3.4. Options relatives aux infrastructures techniques

- Tous les réseaux de distribution doivent être prolongés depuis le réseau existant pour équiper l'ensemble bâti.
 - ↳ **Le raccordement en eau doit être assuré :** L'équipement pour la distribution d'eau se fera au départ des conduites existantes à proximité immédiate du site. Des renforcements de ces équipements pourront être envisagés afin de faire face à une demande accrue en eau de la part des nouvelles habitations.
Une tête de raccordement sera placée juste après la bordure afin d'éviter des fonçages ultérieurs.
 - ↳ **Le raccordement en électricité, au téléphone et à la télédistribution doit être assuré.** L'équipement en électricité se fera au départ des équipements existants à proximité du projet d'urbanisation. Des renforcements de ces équipements pourraient être envisagés afin de faire face à une demande accrue en électricité en provenance des nouvelles habitations qui y seront construites. La zone sera équipée de réseaux Haute et Basse Tensions et de l'éclairage public.
Des têtes de raccordement seront placées juste après la bordure afin d'éviter des fonçages ultérieurs.
Pose de nouveaux poteaux d'éclairages avec enterrement des câbles si possible.
- **Le réseau d'évacuation est organisé suivant le principe unitaire** des eaux usées. Ces eaux sont conduites gravitairement vers le réseau d'égout unitaire posé dans la rue de Jodoigne, zone en épuration collective en passant préalablement par une fosse-septique (jusqu'en 2020)
- **Les réseaux de distribution** de fluides et d'énergie ainsi que les réseaux d'évacuation **seront inscrits de manière rationnelle** au plan d'urbanisme pour le permis de la voirie, afin d'en limiter les coûts tant de la pose que de l'entretien. Ainsi, une seule tranchée reprendra de préférence les différents impétrants ; les eaux usées seront évacuées via un réseau de préférence gravitaire dont le sens d'écoulement sera déterminé en fonction des possibilités techniques et de la topographie.

4. Conclusions - Liens avec d'autres programmes

Le projet d'urbanisation répond à différents objectifs environnementaux, tant définis par le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) que par le Programme d'Environnement pour le Développement Durable (PEDD) ; l'un des enjeux fondamentaux de ce dernier est de recréer les conditions d'un milieu de vie urbain attractif notamment par le renforcement de la présence de la nature dans les villages. Ce programme est donc particulièrement apte à l'encadrement de l'aménagement de la zone d'habitat à caractère rural entourée par le bâti existant et la zone agricole au Nord-est, laquelle contribue clairement à la structuration du tissu urbain de la commune. Le projet répond de manière générale à cet enjeu majeur ; du point de vue de la localisation, en effet, la proximité de Jodoigne (centre ville) tend à limiter les déplacements par les modes de transports considérés comme les plus polluants en permettant le recours aux modes doux.

Ainsi, en ce qui concerne le cycle de l'eau, les objectifs de réduction de l'amplitude des inondations seront atteints par la mise en place de citerne d'eau de pluie avec rétention, dispersion dans des drains et d'un réseau d'épuration acheminant les eaux usées vers une station d'épuration. Parallèlement, les options de l'urbanisation de la zone concrétisent les objectifs énergétiques de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO₂ en privilégiant la compacité et l'isolation des habitations. Au niveau de la biodiversité, le schéma d'urbanisation réserve des potentialités d'accueil à la vie sauvage, notamment au niveau de ses vastes espaces verts et des limites parcellaires.

OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

1. Occupation actuelle

Aucune construction n'est présente sur la parcelle.

2. Occupation projetée

Affectation

La présente demande en permis d'urbanisation est réservée à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et de type familial pouvant comporter les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, à l'exclusion d'une activité commerciale, pour autant qu'elles n'occupent pas plus de 35% des surfaces planché du logement correspondant.

Densité

Densité d'habitation : 1,3 habitations à l'hectare (en prenant en compte la partie en zone agricole)
ou 7 habitations à l'hectare (en excluant la zone agricole).

Restrictions – interdictions

L'utilisation des parcelles est interdite pour :

- Le boisement (culture extensive d'essences arbustives ou autres ...) ;
- Les dépôts de terre, mitrilles, déchets, véhicule(s) usagé(s) ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit ;
- Le placement ou parage de chenils, baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules, camions ou engins de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux ;
- L'implantation de mâts et de support de câbles aériens ;
- Les panneaux publicitaires, à l'exception des panneaux indiquant la mise en vente ou la location des lots concernés par le présent lotissement.
(Une caravane ou une autocaravane par lot est toutefois tolérée pour autant qu'elle ne soit pas utilisée comme logement.)

Implantation

Dans la zone de bâtisse

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones de bâtisse indiquées au plan, qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.

Le volume principal s'implante parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Les annexes et volumes secondaires doivent s'implanter dans la zone de bâtisse.

Les constructions, prises distinctement (volume principal ou ensemble formé avec un volume secondaire et volumes annexes), seront implantées sur une des limites mitoyennes ou à 4m minimum de celles-ci:

Le volume principal sera implanté :

- à l'alignement lorsqu'il est implanté perpendiculaire à la voirie ;
- à l'alignement ou en recul pour autant qu'un volume secondaire ou annexe soit implanté à l'alignement, lorsqu'il est implanté parallèlement à la voirie

Affectation

Dans la zone de bâtisse

Une zone capable de bâtisse est inscrite sur chaque lot au plan du permis d'urbanisation. Cette zone est destinée à l'implantation d'un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires ou annexes qui le jouxtent ou s'y articulent.

Mitoyenneté

La mitoyenneté est préconisée sur l'ensemble des lots.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

I. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Article 1. Généralités

- 1.1 Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs avants droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de technique, d'hygiène, de confort etc, nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir
- 1.2 Le présent cahier complète les indications graphiques du plan.
En cas de contradiction, les indications du plan priment sur les présentes prescriptions sauf s'il fait explicitement mention de cette contradiction dans les prescriptions.
- 1.3 Les frais inhérents à l'équipement du projet d'urbanisation complet (égouttage, eau électricité, téléphone, télédistribution, éclairage public) sont à la charge du propriétaire lotisseur.
- 1.4 Les présentes prescriptions font partie intégrante des actes de vente authentiques des lots.
En cas de revente ou de cession de ces biens, quelle qu'en soit la forme, cela implique, de la part du nouveau propriétaire, l'acceptation de toutes les obligations du propriétaire primitif.
- 1.5 Le constructeur d'une habitation sur une parcelle du permis d'urbanisation 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.
- 1.6 Définitions :

Il faut entendre par :

- **Volume principal** : toute construction possédant un faite de niveau constant et constituant le volume le plus important.
- **Volume secondaire** : toute construction, attenante au volume principal ou articulée à celui-ci avec un petit volume de transition, implantée sur un même fonds et possédant nécessairement un faite à un niveau inférieur au volume principal.
- **Volume annexe** : toute construction non attenante à un volume principal ou secondaire et implanté sur un même fonds.
- **Zone de bâtisse** : la partie du lot réservée à la construction des volumes.

Article 2. Projet d'urbanisation

- 2.1 Les modifications et dérogations aux dispositions contenues dans le présent cahier sont réglementées par le CoDT, auquel il y a lieu de se référer.
- 2.2 Mesurage :
Le plan de mesurage du lot acquis sera annexé à l'acte de vente authentique et sera joint aux demandes de permis d'urbanisme ou de modification de permis d'urbanisation.

Article 3. Destination

- 3.1 La présente demande en permis d'urbanisation est réservée à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et de type familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, à l'exclusion d'une activité commerciale.

Le terme « accessoirement » signifie que la superficie dévolue à la profession ne peut être au maximum qu'égale à 35% de la superficie plancher totale de la construction, étant entendu qu'un changement de destination peut être sujet à l'introduction d'une demande en permis d'urbanisme.

- 3.2 L'affectation actuelle du terrain pourra être maintenue jusqu'à édification des constructions. Toutefois, durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux au moins deux fois par an, de manière à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

- 3.3 Un logement secondaire est éventuellement autorisé en complément du logement principal, pour autant que sa superficie ne dépasse pas 30% de la superficie planché de la construction et qu'il soit intégré dans la même construction.

- 3.4. L'utilisation des parcelles est interdite pour :

- Le boisement (culture extensive d'essences arbustives ou autres ...) ;
- Les dépôts de terre, mitrilles, déchets, véhicule(s) usagé(s) ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit ;
- Le placement ou parage de chenils, baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules, camions ou engins de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux ;
- L'implantation de mâts et de support de câbles aériens ;
- Les panneaux publicitaires, à l'exception des panneaux indiquant la mise en vente ou la location des lots concernés par le présent projet d'urbanisation.
(Une caravane ou une autocaravane par lot est toutefois tolérée pour autant qu'elle ne soit pas utilisée comme logement.)

Article 4. Clôtures

- 4.1 **Entre parcelles** : les clôtures, obligatoirement mitoyennes (la mitoyenneté est acquise de plein droit), sont constituées de préférence de haies vives d'essences régionales pour les autres types s'en référer à la législation en vigueur (CoDT).

- 4.2 **A front de la voirie publique** : les clôtures sous forme d'une haie vive pourront être implantées à 0,50m de l'alignement, de manière à ce que cet espace reste largement ouvert sur la voirie et sa hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1,20m.
Les autres types de clôtures seront d'une esthétique sobre et disposées avec un recul minimum de 0,80m par rapport à l'alignement. Pour les autres caractéristiques, s'en référer à la législation en vigueur (CoDT).

II. PRESCRIPTIONS PAR ZONES

Article 5. Zone de voirie publique pour tous usagers

5.1 Affectation :

Cette zone est destinée notamment à assurer l'accès aux parcelles du projet d'urbanisation et à l'aménagement de trottoirs.

Une bande de terrain y est réservée à l'usage des sociétés gestionnaires des réseaux d'utilité publique.

5.2 Aménagement :

L'aménagement figuré au plan est identique et devra être précisé par le dossier de permis d'exécution de travaux techniques.

Les acquéreurs de chacun des lots établissent à leurs frais la prolongation des chemins d'accès entre l'alignement et le bord de la chaussée avec une pente descendante de 3% maximum depuis l'alignement vers la chaussée.

5.3 Matériaux de revêtement :

La partie carrossable de la voirie est en dalle de béton de 6,00m.

Les bordures sont en béton.

L'accotement est inexistant.

5.4 Equipements :

Y sont autorisés les équipements techniques nécessaires ou utiles aux lots.

L'éclairage public est suffisant à cet endroit.

5.5 Entretien :

L'entretien de l'espace public compris entre la limite de propriété et le bord de rue est à charge du propriétaire riverain au prorata du développement de la façade du lot.

5.6 Autres caractéristiques :

La largeur légale varie de 10,90m à 11,25m selon le plan de modification des chemins n°7 et n°8 approuvé par le Conseil Communal d'Huppaye en sa séance du 27/04/1950.

La circulation est à double sens.

Article 6. Zone de bâtisse

6.1. Affectation :

Une zone capable de bâtisse est inscrite sur chaque lot au plan du permis d'urbanisation. Cette zone est destinée à l'implantation d'un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires ou annexes qui le joutent ou s'y articulent.

Les parties non construites des zones de bâtisse situées à l'avant de la construction reçoivent l'affectation de cours.

Cette zone, située entre la façade « à rue » des constructions et le domaine public, doit constituer un espace de liaison sous forme de cour ouverte à semi-ouverte; elle est destinée essentiellement à l'aménagement des accès et emplacements de stationnement.

6.2. Aménagement :

La partie non construite des zones de bâtisses située à l'avant de la construction demeure au niveau du terrain naturel. Seule une partie sera aménagée pour l'accès, de plain-pied avec le domaine public de la voirie ; Cet accès sera situé sur l'un des côtés de la parcelle, le long du mitoyen et de préférence du même côté que l'un des voisins s'il en existe déjà un ;

Elle est engazonnée et plantée, là où les accès et emplacements de stationnement ne sont pas aménagés. Dans les six mois de l'achèvement de la construction, la zone de recul est au moins semée de pelouse jusqu'au bord du trottoir.

6.3. Stationnement

Il est prévu au moins deux emplacements de stationnement à l'air libre par parcelle.

A ceux-ci s'ajouteront les emplacements nécessités par l'exercice éventuel d'une activité professionnelle ou d'un second logement, à raison de deux places supplémentaires minimum pour l'activité ou le logement.

6.4. Matériaux revêtement sol

Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement sont réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavé de béton imitant la pierre naturelle ou en dalles alvéolées sur fondations appropriées et engazonnées.

Ceux-ci sont réalisés dans les trois ans de l'achèvement de la construction.

En cas de zones de décrochement jointives aux limites latérales des lots, le même matériau est mis en œuvre, l'option du premier constructeur fixant le matériau de revêtement. Les matériaux utilisés sont soumis préalablement à l'approbation des autorités compétentes dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme.

La mise en œuvre de graviers (grenailles errantes), dolomie non stabilisée doit être limitée. Les revêtements en produit hydrocarbonés ne sont pas autorisés.

6.5. Implantation :

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones de bâtisse indiquées au plan, qu'elles soient établies, au niveau du terrain ou en surplomb.

Règles particulières

6.6. Le volume principal s'implante :

Parallèlement par rapport à l'alignement et soit sur le front de bâtisse, soit en recul libre du front de bâtisse, pour autant qu'un volume secondaire ou annexe soit sur le front de bâtisse.

Perpendiculairement par rapport à l'alignement et sur le front de bâtisse.

6.7. Les volumes secondaires et/ou annexes s'implantent :

Dans la zone de bâtisse inscrite à cet effet au plan de la demande de permis d'urbanisation.

6.8. Mitoyenneté

La mitoyenneté est préconisée autant pour le volume principal ou ensemble qu'il forme avec un/des volume(s) secondaire(s) que pour les annexes. En cas de non mitoyenneté, un recul latéral de minimum 4m devra être maintenu.

6.9. Garage :

En cas de construction du garage à moins de 4,50m de l'alignement de la voirie, les portes seront implantées perpendiculairement à l'axe de la voirie.



6.10. Relief :

Les constructions devront être conçues et implantées dans un souci d'intégration de celles-ci au relief naturel du terrain et de minimisation des modifications de celui-ci.

Seules les modifications sensibles du relief relatives à l'aménagement de plain-pied des accès avec le domaine public de la voirie sont autorisées.

Toutes les terres excédentaires des travaux devront être évacuées, sauf les terres arables susceptibles d'être réutilisées sur place, suivant la législation en vigueur.

6.11. Occupation :

L'occupation concerne la surface occupée au sol par les constructions principales, secondaires et annexes. Ne sont donc pas concernés les terrasses, les chemins d'accès, les espaces de stationnement, les piscines, etc.

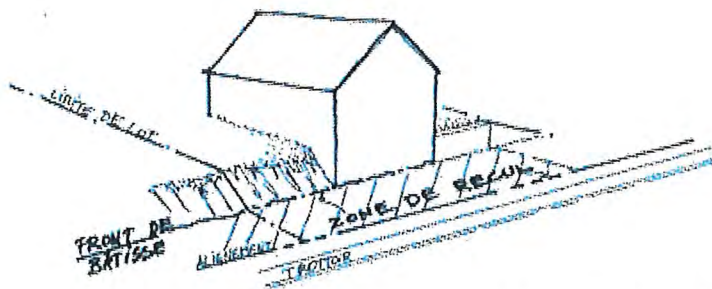
Surface minimum de 80m² et surface maximale de 200m² pour l'ensemble des lots.

6.12. Niveau :

6.12.1. En cas de terrain situé approximativement au niveau du domaine public (moins de 0,50m) de la voirie, le seuil de la porte d'entrée et les garages sont établis, avec une tolérance de 0,20m, soit et de préférence de plain-pied avec le domaine public de la voirie, soit au niveau du terrain naturel.

6.12.2. En cas de terrain situé en contrehaut par rapport au niveau de la voirie :

- Les garages sont établis obligatoirement de plain-pied avec le domaine public de la voirie ;
- Le seuil de la porte d'entrée est implanté soit et de préférence de plain pied avec le domaine public de la voirie, soit avec une tolérance de 0,20 m, soit au niveau du terrain naturel.



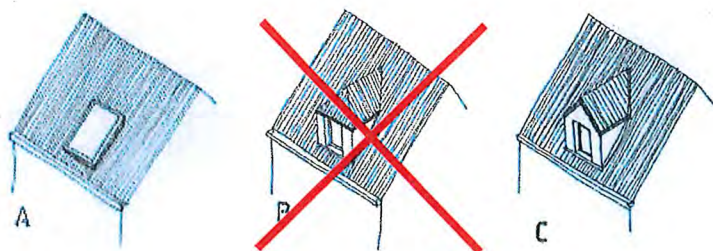
La construction des garages en sous-sol accessible par une rampe descendante n'est pas autorisée.

6.13. Volumétrie :

6.13.1. Les hauteurs des volumes sont mesurées depuis le niveau moyen du terrain naturel du lot, défini au milieu du développement de la façade à rue de la construction à ériger.

Le niveau de référence de la voirie est défini au milieu du développement de la façade à rue de la construction à ériger.

- 6.13.2. La hauteur des murs gouttereaux (sous gouttière) du volume principal est comprise entre 4,50 m et 5,50 m pour tous les lots. La hauteur du faîte mesurée à partir du niveau supérieur du mur gouttereau est inférieure ou égale à la hauteur de celui-ci (avec un maximum absolu de 4,50m).
- 6.13.3. La profondeur du volume principal se mesure perpendiculairement à la façade la plus longue. Elle est limitée à 12,00m.
- 6.13.4. La hauteur des murs gouttereaux des volumes secondaires est inférieure à celle du volume principal. Le niveau du faîte d'une toiture à deux pentes est nettement inférieur (plus de 0,50m) au niveau du faîte du volume principal.
- Le niveau du faîte d'une toiture à une pente est inférieur d'au minimum 0,20m au niveau de la crête du mur gouttereau contre lequel il est accolé.
- 6.13.5. Pour les volumes secondaires à deux versants, de même que pour les volumes annexes, la profondeur est limitée à 8,00m.
- 6.14. Toiture :
- 6.14.1. **Volumes principaux et volumes annexes** : toiture à deux versants droits de même inclinaison et de préférence, de même longueur de pente. L'inclinaison est comprise entre 35 et 45°, la hauteur corniche – faîte est de maximum 4.50m.
- 6.14.2. **Volumes secondaires** : toiture en pente, à un ou deux versants. La pente des toitures à deux versants est identique à celle du volume contigu. La pente des toitures à un seul versant peut être inférieure à celle du volume contigu.
- 6.14.3. Une toiture plate peut être le cas échéant autorisée pour couvrir un volume secondaire ou annexe pour autant que cette toiture participe à la valorisation architecturale du projet et ne porte pas atteinte à l'harmonie générale de volumes sur le site.
- 6.14.4. Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillant détruisant la volumétrie principale. Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîte.
- 6.14.5. Les débordements de toiture sont nuls sur les pignons ; des débordements jusqu'à 0,30m sont toutefois tolérés en façade. Les débordements sont autorisés pour abriter une terrasse.
- 6.14.6. Les gouttières sont discrètes et de préférence constituées par un élément en zinc de forme en « demi-lune » ou « en U ».
- 6.14.7. Les baies d'étage sous comble seront traitées :
- soit sous forme de baies en mur gouttereau dès que la hauteur sous gouttière est supérieure à 4,00m;
 - soit sous forme de châssis à tabatière (A);
 - soit sous forme de lucarne en bâtière (C);
 - soit sous forme de lucarne passante prolongeant le plan de la façade et à toiture à deux pans (D) ou cintrée (F);
 - soit sous forme de tabatière se prolongeant dans le plan vertical (E).





6.14.8. La largeur de chaque baie sera inférieure à sa hauteur sauf pour les lucarnes courbes.

6.14.9. La somme des largeurs des baies ou des structures pour les lucarnes n'excédera pas le tiers de la largeur de la toiture correspondante.

6.14.10. Les baies ou la structure de la lucarne seront distantes par rapport aux rives de toitures d'au moins 1,50m et leur faite se situera au moins 1,20m plus bas que celui de la toiture.

6.15. Parti architectural :

6.15.1. Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint des volumes secondaires. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

6.15.2. Les volumes de construction, y compris ceux à destination de vérandas ou de serres, devront être harmonisées entre eux ainsi qu'avec les autres constructions du permis d'urbanisation et s'intégrer au cadre environnant. Les faces des constructions seront traitées avec des matériaux et avec un caractère architectural harmonisé entre eux et intégrés au contexte bâti et non-bâti environnant. Les vérandas seront de teinte similaire aux châssis du volume principal.

6.15.3. Les volumes sont de forme simple. La volumétrie est conçue de la manière la plus compacte possible, de façon à prendre en compte une conception climatique et basse énergie des bâtiments.

Toutefois le volume principal peut présenter des décrochements de façade à l'intérieur du rectangle capable délimité par les façades et les pignons pour autant que ceux-ci participent à une valorisation architecturale de l'ensemble.

6.15.4. Le volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,5 et 2.

6.15.5. L'ensemble des baies sera caractérisée par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle de l'ensemble des parties pleines des élévations, en ce non compris celles des toitures.

L'effet de verticalité pourra être obtenu soit par une juxtaposition de baies verticales, soit par division verticale des baies au moyen de colonnes.

La conception des ouvertures (surface, équipement, choix des matériaux, ...) tient compte de l'orientation par rapport au soleil.

6.15.6. Un volume secondaire ne peut pas occuper plus de 40% du développement de la façade de la construction à laquelle il est accolé, sauf s'il est implanté contre un pignon.

6.15.7. Les vérandas seront autorisées uniquement en façade arrière (la façade arrière étant celle opposée à la façade à rue).

6.16. Matériaux :

6.16.1. A l'exception des serres, vérandas et abris de jardin, les parements seront réalisés pour 2/3 de leur surface au moins :

- Soit en pierre de calcaire tendre;
- Soit en briques de parement de type « moulée-main » et de teinte dominante rouge-brun à brun moyen.
- Soit en briques badigeonnées / en enduit lissé de coloris blanc crème ou coquille d'œuf, le badigeon étant exécuté dans un délai maximal d'un an à dater de l'achèvement de la construction ;

Le nombre de parements différents mis en œuvre pour la réalisation de l'ensemble des constructions dans le périmètre du permis d'urbanisation sera limité.

Le choix des matériaux devra être défini dans le permis d'urbanisme.

6.16.2. Le joint restera discret de manière à garantir la teinte dominante du matériau et ne pourra pas être de type « ton sur ton ».

6.16.3. D'autres matériaux peuvent être utilisés à titre accessoire (c.-à-d. qu'ils occupent moins de 25% de l'élévation correspondante) pour autant qu'ils s'harmonisent avec le matériau de base. La pierre naturelle ainsi que des éléments architecturaux en métal ou en béton brut en application ponctuelle (seuils, linteaux, ...), sont autorisés. Le bardage en bois (de préférence en bois labellisé PEFC ou FSC) en proportion limitée est également autorisé.

Sont toutefois proscrits en parement extérieur : les briques spéciales et vernissées, les blocs en béton ordinaires ou clivés, les faux colombages, les linteaux ainsi que les joues de fenêtre en bois, les revêtements en planche rustiques, les effets décoratifs pseudo-rustiques, les polychromies, les revêtements en matière plastique, les châssis et les revêtements d'aspect métallique argenté ou doré (également valable pour les serres vérandas et abris de jardin).

Les retours visibles des murs, des souches de cheminées et tout autre élément en matériau de parement visible doivent être traités dans les mêmes matériaux que ceux adoptés pour les volumes principaux ou secondaires.

6.16.4. Les parois non vitrées des vérandas sont constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées. La structure portante sera constituée de matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

6.16.5. A l'exception des toitures plates et le cas échéant les toitures des serres et vérandas, les couvertures des toitures et des lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises de teinte gris foncé à noire;
- soit en tuiles de teinte gris foncé à noire ou rouge.

Les toitures plates seront recouvertes d'un matériau imperméable d'une tonalité sobre, elles pourront être végétalisées.

L'usage du cuivre ou de zinc pré patiné est autorisé pour la couverture de lucarnes de forme courbe. Les joues latérales des lucarnes de type C et D, peuvent être recouvertes d'ardoises, si la toiture l'est aussi.

La couverture des volumes secondaires de type serres et vérandas est constituée de vitrage transparent et plan. L'armature souvent métallique de ce type de couverture est réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

6.16.6. A l'exception des toitures plates, des serres, des vérandas et des abris de jardin, il ne peut être fait usage que d'un seul matériau pour la réalisation de l'ensemble des toitures des différents volumes de la construction situé sur un même lot.

Les rives de toiture sont traitées dans une teinte identique à la toiture ou à la façade.

6.16.7. Des éléments de verrière, des panneaux capteurs solaires ou des panneaux photovoltaïques sont autorisés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture, que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.

6.16.8. Les menuiseries sont en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les menuiseries d'aspect métallique ou doré, les matériaux vernissés et les vitrages teintés ne sont pas autorisés.

Article 7. Zones de jardin

7.1. Affectation :

Cette zone, située latéralement et à l'arrière de la construction, est réservée à l'aménagement de jardins d'agrément, éventuellement complétés de petits potagers. Les parties non construites de la zone de bâtisse situées latéralement et à l'arrière de la construction reçoivent la même affectation que la zone de jardin.

7.2. Aménagement :

La question des clôtures est réglée par l'article 4.

7.3. Plantations :

Le choix des plantations pour les arbres à hautes tige, les arbustes et les haies se fera sur base de la liste des espèces reprises ci-après :

Aubépine à un style (*Crataegus monogyna* Jacq.)
Aubépine à deux styles (*Crataegus laevigata* (Poiret)
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.)
Bouleau pubescent (*Betula pubescens* Ehrh.)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* Roth)
Bourdaine (*Frangula alnus* Mill.)
Cerisier à grappes (*Prunus padus* L.)
Charme (*Carpinus betulus* L.)
Châtaignier (*Castanea sativa* Mill.)
Chêne pédonculé (*Quercus robur* L.)
Chêne sessile (*Quercus petraea* Lieblein)
Cognassier (*Cydonia oblonga* Mill.)
Cornouiller mâle (*Cornus mas* L.)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L.)
Eglantier (*Rosa canina* L.)
Erable champêtre (*Acer campestre* L.)
Erable plane (*Acer platanoides* L.)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus* L.)
Framboisier (*Rubus idaeus* L.)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior* L.)
Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus* L.)
Genêt à balais (*Cytisus scoparius* (L.) Link ac
Griottier (*Prunus cerasus* L.)
Groseillier à maquereaux (*Ribes uva-crispa* L.)
Groseillier noir ou cassis (*Ribes nigrum* L.)
Groseillier rouge (*Ribes rubrum* L.)
Hêtre commun (*Fagus sylvatica* L.)
Houx (*Ilex aquifolium* L.)
Lierre commun (*Hedera helix*)
Merisier (*Prunus avium* L.)
Myrobolan (*Prunus cerasifera* Ehrh.)
Néflier (*Mespilus germanica* L.)
Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica* L.)
Noisetier (*Corylus avellana* L.)
Noyer commun (*Juglans regia* L.)
Orme champêtre (*Ulmus minor* Mill.)
Orme de montagne (*Ulmus glabra* Huds.)
Peuplier blanc (*Populus alba* L.)

Peuplier grisard (*Populus canescens* (Ait.) Smith)
 Peuplier tremble (*Populus tremula* L.)
 Poirier cultivé (*Pyrus communis* L. subsp. *communis*)
 Pommier commun (*Malus sylvestris* (L.) Mill. subsp. *mitis* (W allr.) Mansf.)
 Pommier sauvage (*Malus sylvestris* (L.) Mill. subsp. *sylvestris*)
 Prunellier (*Prunus spinosa* L.)
 Prunier crêpe (*Prunus domestica* L. subsp. *insititia* (L.) Bonnier et Layens)
 Ronce bleue (*Rubus caesius* L.)
 Saule à oreillettes (*Salix aurita* L.)
 Saule à trois étamines (*Salix triandra* L.)
 Saule blanc (*Salix alba* L.)
 Saule cendré (*Salix cinerea* L.)
 Saule des vanniers (*Salix viminalis* L.)
 Saule fragile (*Salix fragilis* L.) et son hybride avec *S. alba* (*S. xrubens* Schrank)
 Saule marsault (*Salix caprea* L.)
 Saule pourpre (*Salix purpurea* L. var. *lambertiana* (Smith) Koch)
 Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia* L.)
 Sureau à grappes (*Sambucus racemosa* L.)
 Sureau noir (*Sambucus nigra* L.)
 Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos* Scop.)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata* Mill.)
 Troène commun (*Ligustrum vulgare* L.)
 Viorne lantane (*Viburnum lantana* L.)
 Viorne obier (*Viburnum opulus* L.)

Les plantations respecteront strictement les règles établies par la Code rural.

Les plantes résineuses (*Thuja*, if, cyprès, sapin...) sont proscrites dans le périmètre loti.

Deux arbres à haute tige au minimum seront plantées dans chaque lot ; les emplacements sont fixés en tenant compte des prescriptions du code rural et de toute façon à au moins deux mètres de toute limite parcellaire. Ces plantations sont réalisées dans l'année de l'achèvement du gros œuvre.

Les haies seront composées d'une ou plusieurs essences feuillues régionales choisies sur base des espèces reprises ci-avant. Les plantes aux feuillages caduques telles que l'aubépine, le charme ou le hêtre seront privilégiées par rapport à celles aux feuillages persistants (*Buis*, *Houx*, *Ligustrum*, *Laurier-cerise*, ...).

Article 8. Equipement des constructions

- 8.1. Par parcelle, il est obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 5.000 litres, collectant les eaux de ruissellement provenant des toitures et abords imperméabilisés, couplée à un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement et trop-plein vers des drains ou un puits.
- 8.2. Un réservoir de retenue, d'une contenance minimale de 5.000 litres, est placé en trop-plein de la citerne afin de limiter la quantité d'eau à évacuer. Le cas échéant, à savoir si les essais de sol réalisés dans le cadre de la construction révèlent le caractère perméable du sol, ce réservoir sera doté d'un dispositif de percolation (gravier, géotextile, ...) conçu pour favoriser l'évacuation des eaux vers le sous-sol.
- 8.3. Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées des lots est doté d'un dispositif de traitement des eaux, conforme à la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis d'urbanisme. Ce dispositif figurera de manière détaillée sur la demande en permis d'urbanisme.
- 8.4. Conformément à la réglementation actuelle (Code de l'eau, arrêté par le Gouvernement Wallon le 03/03/2005 et publié au Moniteur Belge le 12/04/2005) relative aux zones classées en régime d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), dont relève le périmètre du projet d'urbanisation, ce dispositif sera doté, en l'absence d'un raccordement à un collecteur relié à une station d'épuration collective en fonctionnement, d'un dispositif contournable de traitement des eaux, au minimum de type « fosse septique » munie d'un dégraisseur (Art R. 277 et 278) avec système by-pass.

- 8.5. La construction sera obligatoirement raccordée à la canalisation d'égout existante en voirie suivant modalités à définir par l'administration communale lors de la délivrance du permis d'urbanisme. Les puits perdus sont interdits sauf pour les eaux pluviales.
- 8.6. Les citernes, réservoir et dispositif de traitement des eaux vannes et usées, réalisés en sous-sol, peuvent être implantés en dehors de la zone de bâtisse. Ils sont localisés à une distance égale ou supérieure à 2 fois leur profondeur d'enfouissement par rapport aux limites parcellaires.
- 8.7. L'installation en dépôt aérien extérieur de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autres n'est pas autorisée.
- 8.8. Les constructions respecteront strictement la réglementation en vigueur sur les installations et petites constructions les normes d'isolation et de ventilation en vigueur.
- 8.9. Energie renouvelable
Les équipements nécessaires à la production d'énergie, dont la ressource est renouvelable sont autorisés dans la zone de jardin.

Article 9. Prévention d'incendie

- 9.1. Les parois des bâtiments ou parties de bâtiments situées à moins de 3 mètres d'une limite parcellaire doivent présenter une résistance au feu d'au moins une heure.
- 9.2. Une borne aérienne d'incendie sera implantée à moins de 100 mètres de l'entrée de chaque bâtiment projeté.
- 9.3. Afin de faciliter le repérage en cas d'intervention des services de secours, chaque habitation ou bâtiment doit afficher de façon claire et distincte son numéro de police à proximité de la voie publique.
- 9.4. Les habitations devront être équipées d'un détecteur de fumée conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements est entré en vigueur le 20 novembre 2004.

DONNÉES QUANTITATIVES
DENSITÉ, OCCUPATION, UTILISATION ET RÉPARTITION
 (Ces données doivent être fournies à titre descriptif mais ne revêtent pas un caractère contraignant)

1. Nombre d'habitations à l'ha :
 Superficie du bien : $\pm 37.310 \text{ m}^2$
 Superficie totale du permis d'urbanisation (S) : $\pm 7.470 \text{ m}^2$
 Superficie hors urbanisation (zone agricole) : $\pm 29.840 \text{ m}^2$
 Nombre de lots bâtissables : 5 soit 7 habitations/ha.

2. Taux d'emprise moyens :
 Taux d'emprise moyen minimum (E/S) :
 $E \text{ minimum} = 80 \text{ m}^2 \times 5 \text{ lots} = 400 \text{ m}^2$
 $T.E. \text{ minimum} = 5,3 \%$

3. Taux d'emprise moyen maximum (E/S):
 $E \text{ maximum} = 200 \text{ m}^2 \times 5 \text{ lots} = 1.000 \text{ m}^2$
 $T.E. \text{ maximum} = 13,4 \%$

4. Rapports P/S moyens :
 P/S moyen minimum :
 $P \text{ minimum} = 80 \text{ m}^2 \times 3 \text{ niveaux} \times 5 \text{ lots} = 1200 \text{ m}^2$
 $P/S \text{ minimum} = 16,1 \%$

 P/S moyen maximum :
 $P \text{ maximum} = 200 \text{ m}^2 \times 3 \text{ niveaux} \times 5 \text{ lots} = 3000 \text{ m}^2$
 $P/S \text{ maximum} = 40,2 \%$

Répartition des affectations des zones

Superficie totale urbanisée :	$\pm 7.470 \text{ m}^2$ (I)		
a) Zones de bâtisse :	$\pm 2.290 \text{ m}^2$	soit	30,7 % de (I)
b) Zones de jardin:	$\pm 4.870 \text{ m}^2$	soit	65.2 % de (I)
c) Accès zone agricole :	$\pm 310 \text{ m}^2$	soit	4,1 % de (I)

REGLEMENTATIONS 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 en matières techniques, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires en vigueur (code civil, règlement communal, ...).

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou le plan du permis d'urbanisation, il sera fait usage des règles prévues au CoDT. C'est le cas notamment pour les demandes de permis d'urbanisme. Tout écart aux prescriptions devra être justifiée fort de son caractère exceptionnel sous peine de rejet.

CLAUSES JURIDIQUES

Toutes les clauses et conditions reproduites ci-avant, ainsi que celles figurant au cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques doivent être considérées comme des servitudes établies par la loi auxquelles se réfèrent les articles 649 et 650 du code civil.

Ces servitudes grèvent chaque parcelle au profil de toutes les autres parcelles du permis d'urbanisation.

Si l'une ou l'autre des clauses ou conditions ci-avant été jugées non constitutive de servitude, elle n'en subsisterait pas moins à titre d'obligation personnelle, à charge des acquéreurs et de leurs ayants-droit, tant au profit du ou des vendeurs qu'au profit des propriétaires futurs des différentes parcelles du permis d'urbanisation.

Le refus de l'autorisation de bâtir fondée sur l'inobservation de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot du présent permis d'urbanisation doivent mentionner l'existence du présent cahier et en imposer le respect aux nouveaux ayant-droits.

Un exemplaire du présent cahier des prescriptions, dûment signé par l'acheteur, sera conservé par le vendeur ou son conseil.

Toutes servitudes existantes mais non portées sur le plan du permis d'urbanisation reste d'application.

INFRACTION

Toute infraction à une quelconque des obligations énumérées dans ce dossier, contractées par les acquéreurs responsables de locataires ou de tout autre occupant, entraînera l'obligation immédiate de remettre les lieux dans l'état et éventuellement, l'ouverture de poursuites répressives prévues notamment par le CoDT.

Indépendamment de ces conséquences précitées, le vendeur se réserve le droit d'aller jusqu'à la résiliation de la vente moyennant le remboursement du seul prix touché déduction faite de tous les frais de rétrocession et sans indemnité pour les constructions qui pourraient être érigées.

DOSSIER TECHNIQUE DE VOIRIE

Voir plan technique en annexe

Cahier spécial des charges ci après

Cahier spécial des charges n° 2017-01

GENERALITES

1. Dérogations au CCT QUALIROUTES

Néant.

2. Pouvoir adjudicateur

3. Objet du marché

Travaux de création d'un trottoir, déplacement et sécurisation d'un arrêt de bus le long de la voirie devant le lotissement et création d'un fossé à droite du lot 5. Travaux sur la parcelle sise rue de Jodoigne à Huppaye et cadastrée sous Ramillies, division Hu

4. Description des travaux

Type de réseau sur lequel s'effectuent les travaux : Réseau IIIa

Les travaux comportent:

- Terrassements.
- Pose de fondations.
- Pose impétranant
- Eléments linéaires, bordures ID1 et IA.
- Trottoir en pavé de béton gris.
- Plantations de 5 arbres.
- Déplacement arrêt bus et aménagement d'un nouvel arrêt bus avec dalles podotactiles, ligne d'éveil et surbaissement du quai.
- Création d'un fossé pour la récolte des eaux de pluies.
- Marquage au sol « BUS »

5. Variante(s)

Les variantes sont interdites.

6. Option(s)

Les options sont interdites.

7. Mode de passation du marché

Le marché est passé par: Adjudication restreinte.

8. Droit d'accès et sélection qualitative

Capacité économique et financière du soumissionnaire

Des déclarations bancaires appropriées établies conformément au modèle figurant à l'annexe 3 de l'AR du 15 juillet 2011.

Capacité technique du soumissionnaire

Une liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années, cette liste étant appuyée d'attestation de bonne exécution pour les travaux les plus importants. Ces attestations sont émises et signées par l'autorité compétente. Lorsque le maître d'ouvrage est une personne privée, elles le sont par celui-ci. A défaut une simple déclaration de l'entrepreneur est admise.

Elle indique le montant, l'époque et le lieu d'exécution des travaux et précisent s'ils ont été effectués selon les règles de l'art et menés régulièrement à bonne fin. Le cas échéant, ces attestations sont transmises directement au pouvoir adjudicateur par l'autorité compétente.

Il faut préciser le nombre de travaux similaires (5 travaux similaires minimum sur les trois dernières années).

9. Critères d'attribution

– *Le seul critère d'attribution est le prix*

10. Mode de détermination des prix

Le marché est mixte.

11. Contenu de l'offre (article 81, al.2 de l'AR du 15 juillet 2011)

11.1. Documents, modèles et échantillons à joindre à l'offre

Le soumissionnaire établit son offre en français et complète le métré récapitulatif sur le modèle annexé au cahier des charges. Le prix de l'offre sera exprimé en euro

Tous les documents établis ou complétés par le soumissionnaire ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci. Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

11.2. Congés annuels et jours de repos compensatoires

L'offre doit mentionner les jours de vacances annuelles payées et les jours de repos compensatoires.

12. Dépôt des offres

L'offre et les documents requis doivent être envoyés à

Luc LIBERT
Rue Saint Jean n°20A à 1370 JODOIGNE

L'ouverture des offres a lieu le

à heures, à

13. Agréation

Les travaux sont rangés dans la (les) catégorie(s) et/ou la (les) sous-catégorie(s)

et l'administration considère qu'ils rentrent dans la classe

L'agréation ne doit pas être présentée.

14. Législation et documents contractuels applicables

Réglementation relative aux marchés publics

- la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;
- l'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;
- l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics.
- la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services
- la loi du 20 mars 1991 organisant l'agréation d'entrepreneurs de travaux, arrêté par l'arrêté royal du 26 septembre 1991

Réglementation relative au bien-être des travailleurs

- la loi du 04 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail ;
- l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles formant le chapitre V du titre III du Code sur le bien-être au travail.
- règlement général pour la protection du travail (RGPT), loi sur le bien être et code sur le bien être au travail

Documents contractuels

- Le cahier des charges type QUALIROUTES du Service public de Wallonie (en abrégé "CCT QUALIROUTES"), approuvé par le Gouvernement wallon le 20 juillet 2011 y compris les corrections et mises à jour apportées ultérieurement à ce cahier des charges type et dont la liste est reprise dans le Catalogue des documents de référence dont question ci-après.
- aux documents de référence figurant dans le Catalogue des documents de référence – Edition du CDR du 01 / 01 / 2015.

Le CCT QUALIROUTES et le Catalogue des postes normalisés (CPN) sont disponibles sur le site Internet "Qualité & Construction" (<http://qc.spw.wallonie.be>) qui comporte également le Catalogue des Documents de Référence (CDR).

15. Répétition de travaux similaires (art. 26 § 1, 2°, b de la loi du 15 juin 2006)

Sans objet

16. Reconduction du marché (art. 37 §2 de la loi du 15 juin 2006)

Pas de reconduction.

17. Marché à lots (article 36 de la loi du 15 juin 2006)

Sans objet

18. Renseignements utiles

Tout renseignement au sujet du présent marché peut être obtenu auprès de la commune, service travaux et de l'auteur de projet

La SPRL LUC LIBERT GEOMETRE-EXPERT
Rue Saint Jean n°20A à 1370 JODOIGNE
tél: 010/81.05.58 - fax: 010/81.05.58
Gsm : 0475/800.868
e-mail: luclibert@skynet.be

PRECISIONS ET COMMENTAIRES RELATIFS AU CHAPITRE A

– CLAUSES ADMINISTRATIVES DU CCT QUALIROUTES

Note: les articles numérotés sont ceux de l'AR 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et de l'AR du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics.

A.R DU 15 JUILLET 2011

ARTICLE 19 : ELEMENTS INCLUS DANS LES PRIX

L'adjudicataire est censé avoir inclus dans le prix de son offre le coût du respect des obligations prévues par la loi du 04/08/1996 relative au bien être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail

ARTICLE 20 : Révision des prix

- Les paramètres de la formule n°1 »Formule de révision relative aux autres postes « sont fixés forfaitairement comme suit :

A = 0.39

d1 = 0.10

d2 = 0.19

c = 0.32

Les autres paramètres sont nuls

La formule s'écrit donc : $p = P(0.39s/S + 0.10m1/M1 + 0.19m2/M2 + 0.32)$
dans laquelle

--m1 et M1 représentent le prix de référence TP118, Calcaire concassés 14/20 à la tonne

--m2 et M2 représentent le prix de référence TP475, Pavé en béton type B ép :100mm au m²

La formule n°1 s'applique aux postes n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Pour l'application des formules, on prendra en considération le salaire moyen de la catégorie A : Travaux fortement exposés au chômage gel et également au chômage pluie.

A.R DU 14 JANVIER 2013 (RGE)

ARTICLE 11 : FONCTIONNAIRE DIRIGEANT

1. Luc LIBERT, représentant la s.p.r.l. Luc libert Géomètre-Expert ayants ses bureaux au n°31 de la rue Saint Jean n°20A à 1370 Jodoigne. Tél : 010/81.05.58. Fax : 010/81.39.72 Gsm : 0475/800.868 E-mail : lucibert@skynet.be

ARTICLE 19 : UTILISATION DES RESULTATS

Pas de droit intellectuel.

ARTICLE 23 : ASSISTANCE MUTUELLE ET GARANTIE

Le montant de la garantie n'est pas supérieur au montant du marché hors T.VA.

Article 24: Assurances

ASSURANCE « TOUS RISQUES CHANTIER »

L'adjudicataire souscrit une assurance « tous risques chantier » offrant au moins toutes les garanties suivantes:

- les risques d'effondrement total ou partiel de l'ouvrage (garantie A1).
- les risques liés à la responsabilité civile de tous les édificateurs, telle qu'elle résulte de l'application des articles 1382 à 1384 et 1386 du Code civil, en raison des dommages matériels et corporels causés au pouvoir adjudicateur ou à des tiers et imputables à l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré (garantie A2).
- les réparations des dommages aux tiers imputés à l'usage même licite fait par le pouvoir adjudicateur de son droit de propriété et résultant de l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré (art. 544 du Code civil). Cette garantie s'applique aux dégâts occasionnés aux constructions avoisinantes ainsi qu'à leurs conséquences directes.

Toutes les personnes concernées par l'édification de l'ouvrage (adjudicataire, sous-traitant, ingénieur, architecte, pouvoir adjudicateur) sont assurées.

Avant le début des travaux, l'adjudicataire présente au pouvoir adjudicateur le contrat d'assurance délivré par la compagnie d'assurances.

La police mentionne que la compagnie d'assurances accorde au pouvoir adjudicateur un droit d'indemnisation pour les dommages qu'il viendrait à subir lorsque les garanties deviennent inopérantes par suite de la disparition juridique ou par décès des assurés.

Dans tous les cas, les indemnités qui pourraient être dues au pouvoir adjudicateur par l'application des garanties, pour tous dommages subis par l'ouvrage faisant l'objet de l'assurance, seront payées directement au pouvoir adjudicateur.

La police d'assurance stipule que la compagnie renonce à tous recours qu'elle serait en droit d'exercer contre le pouvoir adjudicateur. Celui-ci est déclaré bénéficiaire, pour autant que de besoin, des garanties de la police.

L'indemnité par sinistre affectant les garanties comporte les frais normaux à engager pour réparer ou reconstruire l'ouvrage en limitant ceux-ci à la valeur réelle de la construction immédiatement avant le sinistre.

L'adjudicataire devra à tout moment pouvoir faire la preuve qu'il est en règle quant aux paiements de la prime d'assurances. En cas de retard de paiement, le pouvoir adjudicateur pourra déduire les montants correspondants des états d'avancement et effectuer lui-même les paiements de régularisation.

Tous les travaux suivants font l'objet de cette police d'assurance:

Les frais d'assurances constituent une charge d'entreprise.

ASSURANCE « RESPONSABILITE DECENNALE »

L'adjudicataire souscrit une assurance « responsabilité décennale » (appelée aussi police « assurance-contrôle ») et prend à sa charge l'ensemble des frais d'assurance et de contrôle qui en résultent.

Pendant les 10 ans qui suivent la réception provisoire, la police d'assurance couvre, avec le concours d'un organisme de contrôle:

- les risques liés à la responsabilité décennale de tous les édificateurs, telle qu'elle résulte de l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, et à leur responsabilité civile (art. 1382 à 1384 et 1386) en raison de dommages matériels et corporels causés au pouvoir adjudicateur ou à des tiers à la suite d'un événement engageant la responsabilité décennale (garanties B1, B2 et B3)
- les réparations des dommages aux tiers imputés à l'usage même licite fait par le pouvoir adjudicateur de son droit de propriété et résultant de l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré (art. 544 du Code civil). Cette garantie s'applique aux dégâts occasionnés aux constructions avoisinantes ainsi qu'à leurs conséquences directes.

Toutes les personnes concernées par l'édification de l'ouvrage (adjudicataire, sous-traitant, ingénieur, architecte, pouvoir adjudicateur) sont assurées.

Avant le début des travaux, l'adjudicataire soumet au pouvoir adjudicateur une couverture provisoire délivrée par la compagnie d'assurances.

A la réception provisoire de l'ouvrage faisant l'objet de l'assurance, le contrat d'assurance est soumis à l'approbation du pouvoir adjudicateur.

La police mentionne que la compagnie d'assurances accorde au pouvoir adjudicateur un droit d'indemnisation pour les dommages qu'il viendrait à subir lorsque les garanties décennales deviennent inopérantes par suite de la disparition juridique ou par décès des assurés.

Dans tous les cas, les indemnités qui pourraient être dues au pouvoir adjudicateur par l'application des garanties afférentes à la responsabilité décennale, pour tous dommages subis par l'ouvrage faisant l'objet de l'assurance, seront payées directement au pouvoir adjudicateur.

La police d'assurance stipule que la compagnie renonce à tous recours qu'elle serait en droit d'exercer contre le pouvoir adjudicateur. Celui-ci est déclaré bénéficiaire, pour autant que de besoin, des garanties de la police.

L'indemnité par sinistre affectant les garanties décennales comporte les frais normaux à engager pour réparer ou reconstruire l'ouvrage en limitant ceux-ci à la valeur réelle de l'ouvrage immédiatement avant le sinistre.

Les dommages aux parachèvements par incorporation, suite à des dommages à l'ouvrage assuré, seront assurés dans le cadre des garanties B2 ou B3.

La règle proportionnelle sera abrogée si la valeur de reconstruction de l'ouvrage sinistré ne dépasse pas au jour du sinistre la valeur donnée par la formule $V = V_0 (1 + a)^n$ dans laquelle:

$a = 0,05$ sauf prescriptions contraires du cahier spécial des charges

V_0 = la valeur déclarée à la date de prise d'effet de la garantie B1

n = le nombre d'années (arrondi à la demi-unité la plus proche) entre la date de prise d'effet de la garantie B1 et celle du sinistre.

L'adjudicataire doit à tout moment pouvoir faire la preuve qu'il est en règle quant aux paiements de la prime d'assurance et des honoraires de contrôle. En cas de retard de paiement, le pouvoir adjudicateur peut déduire les montants correspondants des états d'avancement et effectuer lui-même les paiements de régularisation.

Tous les travaux font l'objet de cette police d'assurance-contrôle:

Les frais d'assurance et de contrôle lié à celle-ci constituent une charge d'entreprise.

ARTICLE 25 : Montant DU CAUTIONNEMENT

- n° des postes soumis au cautionnement complémentaire (10% du montant de ces postes) :
n° 5, 6.

ARTICLE 27 : CONSTITUTION DU CAUTIONNEMENT ET JUSTIFICATION DE CETTE CONSTITUTION

Sans objet

ARTICLE 34 : Système de gestion de la qualité

Le document de référence QR-A-1 relatif à la mise en place d'un système de gestion de la qualité lors de l'exécution des marchés de travaux, avec le complément QR-A-1/1 est d'application pour tous les travaux de revêtement hydrocarbonés du présent marché.

ARTICLE 35 : PLANS, DOCUMENTS ET OBJETS ETABLIS PAR LE POUVOIR ADJUDICATEUR

1. annexes jointes au cahier spécial des charges : métré, plans du permis d'urbanisation

ARTICLE 36 : Plans de détail et d'exécution ETABLIS PAR L'ADJUDICATAIRE

Plan qualité

Le document de référence QR-A-1 et ses compléments :

- définissent les documents à fournir par le soumissionnaire lors de la remise de son offre ainsi que les documents à fournir par l'adjudicataire dès la notification, avant et pendant l'exécution des travaux ainsi qu'à l'achèvement de ceux-ci ;
- précisent les modalités d'approbation des documents par le pouvoir adjudicateur ainsi que les délais de fourniture de ces documents.

La fourniture du dossier regroupant l'ensemble des documents établis dans le cadre de la démarche qualité ainsi que tous les prélèvements, essais, transmission des résultats, ... est une charge d'entreprise et sera inclus dans le montant de l'offre

La fourniture de ce dossier se fera sur support informatique et une copie papier sera transmise au fonctionnaire dirigeant ou son délégué.

Les cartouches des plans corrigés mentionnent de façon précise les corrections effectives ainsi que la date de celles-ci.

ARTICLE 64 : RECEPTIONS ET GARANTIES

Le délai d'entretien pour les travaux s'étend jusqu'à la réception définitive.

Le délai de garantie est fixé à cinq ans à dater de la réception provisoire.

ARTICLE 76 : Ordre d'exécution et conduite des travaux

- Le délai d'exécution est fixé à 30 jours ouvrables à compter de la date indiquée dans l'ordre de commencer les travaux

Article 77 : Mise à disposition des terrains ET LOCAUX

Sans objet.

ARTICLE 79 : ORGANISATION GENERALE DU CHANTIER

- Signalisation de chantier

La signalisation doit être conforme au code de la route et est de 3^{ème} catégorie

Les frais de signalisation sont à charge de l'entreprise, se référer à l'article 19 AR du 15 juillet 2011.

- Circulation

L'adjudicataire est tenu de prendre toutes les dispositions requises afin d'obtenir les arrêtés de police nécessaire à l'organisation de son chantier.

La circulation routière ne peut être interrompue sans autorisation écrite préalable des gestionnaires de la voirie ni sans l'avis, le cas échéant, des sociétés de transport en commun.

L'entrepreneur organise son chantier et exécute les travaux de manière à assurer avec un minimum de perturbations le trafic des véhicules automobilistes et des marchandises, la circulation des piétons et les accès carrossables aux garages et/ou domicile des riverains.

- Déviations de la circulation

La circulation sera interdite au moment du fraisage et de la pose du revêtement hydrocarboné dans la partie de la rue d'Ardevoor en cul de sac (entre le n° 83 et le n°93).

- Impétrants

Par référence au document QUALIROUTES-A-5 « Code de bonne pratique pour la prévention des dégâts aux installations souterraines » et sur base des conclusions de la réunion d'avant-projet, les sociétés concessionnaires propriétaires de canalisations posées en voirie sont : SWDE, PROXIMUS, ORES, EANDIS.

Les renseignements peuvent être demandés à l'adresse suivante : www.klim-cicc.be

La responsabilité du pouvoir adjudicateur n'est pas engagée quant à l'exactitude des renseignements fournis par les concessionnaires pour les câbles et canalisations situés dans la zone des travaux.

En cas de doute sur la situation des câbles et canalisations, et avec l'accord préalable du fonctionnaire dirigeant, l'entrepreneur vérifie par voie électronique et/ou par fouille de reconnaissance, la localisation des installations souterraines dans la zone où des détériorations peuvent être provoquées par l'exécution des travaux (cfr E 1.2).

– matériaux provenant des démolitions

Le modèle de formulaire statistique est disponible au Département du Sol et des Déchets - DSD (Office wallon des déchets 081/33.65.75).

Conformément au document de référence QUALIROUTES-A-8 « Identification des matériaux en place » l'estimation de la nature et de la quantité de matériaux provenant des démolitions est fournie dans le métré, annexé au cahier spécial des charges.

Le produit de la démolition (fraisage) est mis en dépôt à l'administration communale.

– Protection des ouvrages existants et troubles de voisinage

Un état des lieux avec (rapport descriptif et reportage photographique) de la voirie et des façades extérieures des bâtiments qui jouxtent la voirie doit être réalisé.

« Dans les 5 jours ouvrables suivant la réception de la lettre de notification d'attribution du présent marché, l'adjudicataire informe le fonctionnaire dirigeant des nom, adresse et références du géomètre expert immobilier assermenté désigné par lui pour établir l'état des lieux et concrétiser sur un plan de repérage, les limites de la zone dans laquelle l'état des lieux doit être réalisé. Ce plan de repérage reprend chacun des immeubles et ouvrages pour lesquels un état des lieux avant travaux doit être dressé. Le plan de repérage approuvé par le fonctionnaire dirigeant est annexé au rapport de synthèse de l'état des lieux. Les points de niveau de référence sont inscrits sur le plan de repérage par le géomètre expert immobilier assermenté.

Dans les 15 jours ouvrables à dater de la réception provisoire des travaux, l'adjudicataire transmet au fonctionnaire dirigeant, le rapport de synthèse des états de récolements qu'il fait dresser après travaux par le géomètre expert immobilier assermenté.

En cas de constat de fissures ou dérangement quelconque dans un ouvrage, l'adjudicataire est tenu d'en aviser immédiatement le fonctionnaire dirigeant, ainsi que le géomètre expert immobilier. L'adjudicataire fait apposer, par ce dernier, des témoins qui doivent être contrôlés régulièrement par ses soins. Chaque sinistre fait l'objet, dans le délai le plus bref de sa survenance, d'une déclaration de l'adjudicataire au fonctionnaire dirigeant pour l'ouverture d'un dossier complet. »

ARTICLE 95 : PAIEMENT

Le paiement interviendra dans un délai de trente jours à compter de la date de la réception provisoire pour autant que le pouvoir adjudicateur soit, en même temps, en possession de la facture régulièrement établie ainsi que des autres documents éventuellement exigés tel que précisé à l'Article 9§3 de l'arrêté Royal du 22 mai 2014.

PRECISIONS ET COMMENTAIRES RELATIFS AU CHAPITRE B – TERMINOLOGIE DU CCT QUALIROUTES 2015

B. 1. Classification des routes

Les travaux à réaliser s'effectuent sur le type de Réseau IIIa

B. 3.11. Lexique – Dépôt

néant.

PRECISIONS ET COMMENTAIRES RELATIFS AU CHAPITRE F – SOUS-FONDATEMENTS ET FONDATIONS DU CCT QUALIROUTES

F. 4.5. Fondation en béton maigre - Mise en œuvre

Pas de pré fissuration requise.

F. 4.5.3.2. EPAISSEUR

L'épaisseur est de 200 mm.

LUC LIBERT GEOMETRE-EXPERT s.p.r.l.			
à Huppaye			
Rue Saint Jean n°20A 1370 JODOIGNE Tél. : 010/81.05.58 Fax : 010/81.39.72 E-mail : lucilbert@skynet.be		CSC : 2017.01	Dossier n°: 2017.01
Métré Estimatif			

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF: Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
REMARQUE							

CHAPITRE D : TRAVAUX PREPARATOIRES - DEMOLITIONS

1	D4124	Sciage de revêtement en béton, profondeur : 15 < E <= 20 cm	D.2.	QP m	12	15.00	180.00
2	D4332-E	Démolition sélective de revêtement en dalles de béton non armé, en vue d'une évacuation, épaisseur : 15 < E <= 25 cm	D.2.	QP m2	6	40.00	240.00
3	D5211-D	Démontage de revêtement de terre-plein, en pavés de pierre, avec mise en dépôt	D.2.	QP m2	40	10.00	400.00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
		REMARQUE					

CHAPITRE D : TRAVAUX PREPARATOIRES - DEMOLITIONS

4	D6220-C	Démontage de bordures en béton préfabriqué, en vue d'une réutilisation sur le chantier	D.2.	QP m	4	10.00	40.00
5	D9321	Mise en Centre de Traitement Autorisé de déchets valorisables de béton non armé - Code wallon des déchets : 17.01.01 - Béton <i>Evacuation des déchets du(des) poste(s) n° 2</i>	D.2.	QP t	2.7	10.00	27.00
6	D9360	Mise en CTA de déchets valorisables de construction et de démolition en mélange - Code wallon des déchets : 17.09.04 - Déchets de construction et démolition en mélange, ... <i>Evacuation des déchets du(des) poste(s) n° 2</i>	D.2.	QP t	0.3	10.00	3.00
7	D9420	Mise en site autorisé de déchets traités de terres - Code wallon des déchets : 17.05.04 - Terres et cailloux autres que ceux visés à la rubrique 17.05.03 <i>Evacuation des déchets du(des) poste(s) n° 11</i>	D.2.	QP m3	16	10.00	160.00
8	D9421	Mise en site autorisé de déchets traités de terres de retroussement - Code wallon des déchets : 17.05.04 - Terres et cailloux autres que ceux visés à la rubrique 17.05.03 <i>Evacuation des déchets du(des) poste(s) n° 10</i>	D.2.	QP m3	66	10.00	660.00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
		REMARQUE					

CHAPITRE D : TRAVAUX PREPARATOIRES - DEMOLITIONS

9	D9451	Terres de voiries CWD 17.05.04VO <i>Evacuation des déchets du(des) poste(s) n° 11</i>	D.2.	QP m3	4	10.00	40.00
		TOTAL HTVA	1 750.00 EUR	TOTAL TVA	367.50 EUR	TOTAL TVAC	2 117.50 EUR

CHAPITRE E : TERRASSEMENTS

10	E2100-E	Déblais de terre de retroussement, en vue d'une évacuation	E.2.1	QP m3	66	10.00	660.00
11	E2200-E	Déblais généraux, en vue d'une évacuation	E.2.2.	QP m3	20	40.00	800.00
12	E3310	Remblai, remblai général, avec fourniture	E.3.3.	QP m3	120	15.00	1 800.00
13	E3411-F	Traitement de remblai, fourniture d'additif (sans étude de sol), ciment	E.3.4.	QP t	15	20.00	300.00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
REMARQUE							
CHAPITRE E : TERRASSEMENTS							
14	E6211	Terrassement pour canalisation, CV ou d'appareils, profondeur moyenne du radier : 1 m < PMR <= 2 m, diamètre : DN <= 300 mm	E.5.	QP m	111	40.00	4 440.00
15	E6212	Terrassement pour canalisation, CV ou d'appareils, profondeur moyenne du radier : 1 m < PMR <= 2 m, diamètre : DN = 400 mm	E.5.	QP m	8	40.00	320.00
16	E9400	Terrassement pour canalisation, drain, gaine, CV : divers, chambre de visite et d'appareils (dimensions > 2 m)	E.5.3.1.	QP m3	9	40.00	360.00
CHAPITRE F : SOUS-FONDEMENTS ET FONDATIONS							
TOTAL HTVA		8 680.00 EUR	TOTAL TVA	1 822.80 EUR	TOTAL TVAC	10 502.80 EUR	

CHAPITRE F : SOUS-FONDEMENTS ET FONDATIONS

17	F1110	Travaux préalables, géosynthétiques, géotextile anticontaminant	F.2.1.1.	QP m2	235	5.00	1 175.00
18	F3523	Fondation en sable-ciment, type I, épaisseur : E = 20 cm	F.4.3.	QP m2	235	20.00	4 700.00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
		REMARQUE					

CHAPITRE F : SOUS-FONDATIONS ET FONDATIONS

19	F4134	Fondation en béton maigre type I ou type II, pour fondation et contrebutage d'élément linéaire, section : 0,15 m2 < S <= 0,20 m2	F.4.5.	QP m	169	10.00	1 690.00
		TOTAL HTVA	7 565.00 EUR	TOTAL TVA	1 588.65 EUR	TOTAL TVAC	9 153.65 EUR

CHAPITRE G : REVETEMENTS

20	G8511	Revêtement en pavés de béton type A1 ou A2, rectangle ou carré, épaisseur : E = 80 mm	G.4.3.	QP m2	235	40.00	9 400.00
21	G8560	Sciage de pavés en béton pour terre-plein aménagé	G.4.3.	QP m	1	20.00	20.00
22	G8920	Revêtement en dalles de repérage : dalles d'éveil à la vigilance	G.5.5.	QP m2	1.2	100.00	120.00
		TOTAL HTVA	9 540.00 EUR	TOTAL TVA	2 003.40 EUR	TOTAL TVAC	11 543.40 EUR

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
REMARQUE							
CHAPITRE H : ELEMENTS LINEAIRES							
23	H1211	Bordure en béton, type IA, largeur : B = 150 mm, hauteur : H = 350 mm, chanfrein : c = 20 mm, élément droit, longueur : L = 1 m	H.1.2.	QP m	16	25.00	400.00
24	H1311	Bordure en béton, type ID1, largeur : B = 100 mm, hauteur : H = 300 mm, élément droit de longueur : L = 1 m	H.1.2.	QP m	153	20.00	3 060.00
25	H1912	Sciage de bordure en béton	H.1.2.	QP p	10	45.00	450.00
		TOTAL HTVA	3 910.00 EUR	TOTAL TVA	821.10 EUR	TOTAL TVAC	4 731.10 EUR
CHAPITRE I : DRAINAGE ET EGOUTTAGE							
26	I2120	Tuyau en béton non armé, circulaire, diamètre : DN = 400 mm	I.2.	QP m	8	45.00	360.00
27	I3324	Tuyau en P.V.C., série SDR 41, diamètre : DN = 315 mm	I.2.	QP m	111	35.00	3 885.00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
		REMARQUE					

CHAPITRE I : DRAINAGE ET EGOUTTAGE

28	I4232	Raccord de tuyau 250 mm <= DN <= 500 mm sur tuyau existant	I.3.	QP p	1	100.00	100.00
29	I7940	Revêtement de fossé et bassin d'orage en pavés de pierre		QP m2	5	200.00	1 000.00
		TOTAL HTVA	5 345.00 EUR	TOTAL TVA	1 122.45 EUR	TOTAL TVAC	6 467.45 EUR

CHAPITRE J : PETITS OUVRAGES D'ART

30	J1222	Embase préfabriquée avec dalle réductrice de regard de visite ou chambre d'appareil de hauteur H > 1 m, Di,v <= 800 mm	J.1.	QP p	5	600.00	3 000.00
31	J1224	Embase préfabriquée avec dalle réductrice de regard de visite ou chambre d'appareil de hauteur H > 1 m, 1000 mm < Di,v <= 1500 mm	J.1.	QP p	2	800.00	1 600.00
32	J1311	Trappillon de type 1, classe D400, pour regard de visite ou chambre d'appareil de hauteur H > 1 m	J.1.	QP	2	350.00	700.00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
REMARQUE							
CHAPITRE J : PETITS OUVRAGES D'ART							
33	J1321	Trappillon de type 4, classe C250, avec couvercle de type 10, pour regard de visite ou chambre d'appareil de hauteur H > 1 m	J.1.	QP p	5	300.00	1 500.00
34	J6230	Couvre-murs et tablettes sous garde-corps en béton non armé, plat	J.9.	QP m	2	25.00	50.00
		TOTAL HTVA	6 850.00 EUR	TOTAL TVA	1 438.50 EUR	TOTAL TVAC	8 288.50 EUR
CHAPITRE K : CONSTRUCTION D'OUVRAGES D'ART							
35	K3412	Infrastructure et ouvrage enterré, maçonnerie pleine, en blocs de béton	K.3.2.	QP m3	1	100.00	100.00
		TOTAL HTVA	100.00 EUR	TOTAL TVA	21.00 EUR	TOTAL TVAC	121.00 EUR

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
REMARQUE							
CHAPITRE L : SIGNALISATION							
36	L1111	Signaux complets, à un ou plusieurs panneaux, superficie totale : S <= 0,5 m2, sur 1 support, avec film de type 1	L.3.	QP	1	100.00	100.00
CHAPITRE O : GAZONNEMENTS, PLANTATIONS ET MOBILIER URBAIN							
37	O4111	Plantation d'arbre circonférences. 8<C<=10cm en racines nues	O.3.2.	QP	4	200.00	800.00
38	O7001*	Mobilier urbain - déplacement		PG	1	1 000.00	1 000.00

HUPGILSO

Totaux

	TOTAL HTVA	TOTAL TVA	TOTAL TVAC	% DU TOTAL
CHAPITRE D : TRAVAUX PREPARATOIRES - DEMOLITIONS				
CHAPITRE E : TERRASSEMENTS	860.0 EUR	180.6 EUR	1 040.6 EUR	1.92
CHAPITRE F : SOUS-FONDATIONS ET FONDATIONS	8 680.0 EUR	1 822.8 EUR	10 502.8 EUR	19.35
CHAPITRE G : REVETEMENTS	7 565.0 EUR	1 588.65 EUR	9 153.65 EUR	16.87
CHAPITRE H : ELEMENTS LINEAIRES	9 540.0 EUR	2 003.4 EUR	11 543.4 EUR	21.27
CHAPITRE I : DRAINAGE ET EGOUTTAGE	3 910.0 EUR	821.1 EUR	4 731.1 EUR	8.72
CHAPITRE J : PETITS OUVRAGES D'ART	5 345.0 EUR	1 122.45 EUR	6 467.45 EUR	11.92
CHAPITRE K : CONSTRUCTION D'OUVRAGES D'ART	6 850.0 EUR	1 438.5 EUR	8 288.5 EUR	15.27
CHAPITRE L : SIGNALISATION	100.0 EUR	21.0 EUR	121.0 EUR	0.22
	100.0 EUR	21.0 EUR	121.0 EUR	0.22

MAO

20/12/2018

Totaux

TOTAL HTVA	TOTAL TVA	TOTAL TVAC	% DU TOTAL
CHAPITRE O : GAZONNEMENTS, PLANTATIONS ET MOBILIER URBAIN			
1 800.0 EUR	378.0 EUR	2 178.0 EUR	4.01
CHAPITRE S : SIGNALISATION HORIZONTALE			
100.0 EUR	21.0 EUR	121.0 EUR	0.22
TOTAL GENERAL			
44 850.0 EUR	9 418.5 EUR	54 268.5 EUR	

Dispositions complémentaires relatives au chapitre A

Article 38/7 : Révision des prix

Les paramètres de la formule n° 1 "Formule de révision relative aux produits en béton de ciment" sont fixés forfaitairement comme suit:

a	=	0.34
d1	=	0.13
d2	=	0.20
c	=	0.33

Les autres paramètres sont nuls.

La formule s'écrit donc :

$$p = P (0.34 \text{ s/S} + 0.13 \text{ m}^1/\text{M}^1 + 0.20 \text{ m}^2/\text{M}^2 + 0.33)$$

dans laquelle :

- m¹ et M¹ représentent le prix de référence TP464 , Ciment classe 40 en vrac par camion à la tonne
- m² et M² représentent le prix de référence TP475 , Pavés en béton type B ép:100mm au m²

La formule n° 1 s'applique au(x) poste(s) n° 13, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26

Pour l'application des formules, on prendra en considération le salaire moyen de la catégorie A :
"Travaux fortement exposés au chômage gel et également au chômage pluie".

Les paramètres de la formule n° 2 "Formule de révision relative à la démolition et aux terrassements" sont fixés forfaitairement comme suit:

a	=	0.51
d1	=	0.23
c	=	0.26

Les autres paramètres sont nuls.

La formule s'écrit donc :

$$p = P (0.51 s/S + 0.23 m1/M1 + 0.26)$$

dans laquelle :

- m1 et M1 représentent le prix de référence TP549ter , Diesel (... la pompe) 10 ppm

La formule n° 2 s'applique au(x) poste(s) n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16

Pour l'application des formules, on prendra en considération le salaire moyen de la catégorie A :
"Travaux fortement exposés au chômage gel et également au chômage pluie".

Dispositions complémentaires relatives au chapitre A

Article 38/7 : Révision des prix

Les paramètres de la formule n° 3 "Formule de révision relative aux postes divers" sont fixés forfaitairement comme suit:

a	=	0.41
b	=	0.38
c	=	0.21

Les autres paramètres sont nuls.

La formule s'écrit donc :

$$p = P (0.41 s/S + 0.38 i/I + 0.21)$$

La formule n° 3 s'applique au(x) poste(s) n° 17, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 37, 38, 39

Pour l'application des formules, on prendra en considération le salaire moyen de la catégorie A :
"Travaux fortement exposés au chômage gel et également au chômage pluie".

Les paramètres de la formule n° 4 "Formule de révision relative aux ouvrages d'art" sont fixés forfaitairement comme suit:

a	=	0.40
b	=	0.40
c	=	0.20

Les autres paramètres sont nuls.

La formule s'écrit donc :

$$p = P (0.40 s/S + 0.40 i/I + 0.20)$$

La formule n° 4 s'applique au(x) poste(s) n° 35

Pour l'application des formules, on prendra en considération le salaire moyen de la catégorie A :
"Travaux fortement exposés au chômage gel et également au chômage pluie".

Dispositions complémentaires relatives au chapitre A

Article 38/7 : Révision des prix

Les paramètres de la formule n° 5 "Formule de révision relative aux produits métalliques" sont fixés forfaitairement comme suit:

a	=	0.31
d1	=	0.48
c	=	0.21

Les autres paramètres sont nuls.

La formule s'écrit donc :

$$p = P (0.31 \text{ s/S} + 0.48 \text{ m1/M1} + 0.21)$$

dans laquelle :

- m1 et M1 représentent le prix de référence TP229 , Fonte de moulage (h,matite)

La formule n° 5 s'applique au(x) poste(s) n° 32, 33, 36

Pour l'application des formules, on prendra en considération le salaire moyen de la catégorie A :
"Travaux fortement exposés au chômage gel et également au chômage pluie".

LUC LIBERT GEOMETRE-EXPERT s.p.r.l.	
Gilsoul à Huppaye	
Rue Saint Jean n°20A 1370 JODOIGNE Tél. : 010/81.05.58 Fax : 010/81.39.72 E-mail : lucilbert@skynet.be	CSC : 2017.01 Dossier n°: 2017.01
Liste des postes à cautionnement complémentaire	

Chapître	Poste	Code	Intitulé	Quantité	Unité	Prix unitaire	Prix total
3	19	F4134	Fond. bét.m. type I ou II, fond. et contreb., 0,15m2<S<=0,20m2	169.000	m	20.0000	3380