

25 AOUT 2009

Ministère de la Région Wallonne
Province du BRABANT WALLON
Commune de Villers la Ville
Parcelle cadastrée 4e Division, Section B, n°104g, 103b, 102g, 102h, 102k,
78e et 81d.
Sise Rue de Piraumont
Demande de lotissement de la Sprl AGECEI GROUP, représentée par Mr
Ducamp Martin, administrateur

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. GENERALITES

- 1.1. Le Lotissement en cause est repris au plan de Secteur de Nivelles, en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres en bordure de la voirie.
- 1.2. La somme des parcelles concernées par le présent projet de lotissement est de 02 ha 35 a 54.
Cependant, la superficie totale de la zone urbanisable et des lots projetés est de 70 a 71 ca.
- 1.3. Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et les ayants 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.
- 1.4. Les frais inhérents à l'équipement du lotissement complet (égouttage, eau, électricité, téléphone, télédistribution, poteaux d'éclairage) sont à la charge du propriétaire lotisseur.
- ~~1.5. Le bornage des lots sera confié à l'auteur du projet de lotissement (Sprl AGECEI GROUP)~~

2. LOTISSEMENT

- 2.1. Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- 2.2. L'Auteur du plan de lotissement annexé aux présentes se réserve tous les droits de reproduction et de diffusion du dit document.

En aucun cas, ce document ne pourra faire office de plan de mesurage annexé aux actes de transfert de propriété.

3. DESTINATION

- 3.1. À l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.
- 3.2. Sur chaque parcelle peuvent être autorisés un logement principal et un logement secondaire, pour autant que la superficie de celui-ci ne dépasse pas 25 % de la superficie totale de la construction et que les deux unités de logement soient intégrées dans la même construction. Les immeubles à logements multiples sont exclus.
- 3.3. Le boisement de la parcelle sur la zone de bâtisse est interdit ainsi que les dépôts de terre, de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature qu'il soit. Il en est de même du placement ou du parage de baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires, à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente de lots concernés par le présent lotissement.

4. IMPLANTATION

- 4.1. Les constructions devront être obligatoirement implantées dans les zones de bâtisses indiquées au plan, ~~qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.~~ Une partie de la construction sera implantée sur le front de bâtisse.
- 4.2. Les volumes principaux s'implanteront de manière parallèle ou perpendiculaire au front des zones de bâtisse.
- 4.3. Les constructions pourront prévoir un volume principal augmenté éventuellement d'un volume secondaire articulé ou juxtaposé. ~~Dans ce cas, l'alignement du volume secondaire sera positionné sur ou à proximité immédiate du front de la zone de bâtisse. De plus, l'alignement du volume principal sera reculé de maximum 6 mètres par rapport à l'alignement du volume secondaire.~~
- 4.4. Dans le cas d'une implantation perpendiculaire au front de bâtisse, l'implantation du volume principale ou d'un éventuel volume secondaire qui lui serait accolé devrait se situer sur le front de la zone de bâtisse.
- 4.5. Le recours à la mitoyenneté est autorisé et acquis de plein droit.
Dans le cas où un demandeur de permis d'urbanisme opte pour une construction écartée d'une limite latérale, une zone latérale de non aedificandi de 3,00 mètres minimum sera respectée.
- 4.6. La mitoyenneté est imposée et obligatoire entre les lots n°6, 7 et 8.

Les garages se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

5. PARTI ARCHITECTURAL

- 5.1. Les constructions devront être harmonisées entre elles et s'intégrer parfaitement au cadre environnant. Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural.
- 5.2. Les constructions respecteront la topographie des lots.
- 5.3. L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale.
- 5.4. Les entrées particulières ne peuvent être établies sous le niveau général du trottoir.
- ~~5.5. La surface maximale d'occupation au sol des constructions est de 200 m² par lot.~~
- ~~5.6. La surface minimum pour le volume principal sera de 80 m².~~
- ~~5.7. Le volume secondaire éventuel aura une superficie minimum de 20 m² au sol et inférieur à la moitié du volume principal.~~
- 5.8. En dehors de la zone de bâtisse se situe la zone de jardin dans laquelle aucune construction ne pourra être établie à l'exception d'une cabane de jardin et d'une serre dont la surface au sol ne pourra dépasser 12 m².
- 5.9. En cas de constructions d'habitations mitoyennes (jumelées, les règles suivantes sont d'application :
- La pente de toiture et les matériaux seront identiques pour un même groupe d'habitation ;
 - Les décrochements autorisés entre les façades à rue et les façades arrières contigües sera de 2,00m maximum ;
 - La différence de hauteur entre 2 corniches ou 2 faites contigus ne pourra excéder 1,00m ;
 - Les matériaux et les teintes seront sensiblement identiques pour un même groupe d'habitations.

6. GABARIT

- 6.1. La hauteur sous gouttière du ou des volume(s) principal (aux) sera équivalente au maximum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La hauteur sous gouttières du volume principal mesurée ~~entre le niveau rez-de-chaussée fini et la corniche ou la gouttière~~ *le niveau de la voirie sera comprise entre 4,50m et 6m* ~~aura un minimum de 3,8 m et un maximum de 6,00 m~~ *depuis*
- 6.2. Les niveaux des gouttières et des faites des volumes secondaires s'ils existent seront inférieurs à ceux de gouttières et des faites du volume principal.
- 6.3. La hauteur du faite mesurée à partir du niveau de la gouttière sera inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

7. TOITURES

- 7.1. Le(s) volume(s) principal (aux) comprendra (ont) une toiture à 2 versants droits de même inclinaison. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions

traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

- 7.2. Les toitures sont en pente continue comprise entre 35° et 45°.
- 7.3. Toutes arêtes extérieures des toitures seront, selon le cas, garnies de corniches gouttières, tuiles ou ardoises de rive.
- 7.4. Les appentis sont autorisés comme volumes secondaires

8. MATERIAUX

- 8.1. Les parements seront réalisés, pour 2/3 de leur surface au moins :
 - soit en briques de parement de teinte foncée, distincte et nette, à dominante rouge, brune ou nuancée rouge / brun.
 - soit en briques badigeonnées ou couvertes d'un enduit lissé de blanc ou de couleur s'harmonisant avec le cadre bâti environnant laissé à l'appréciation de la Commune, le badigeon (ou enduit) étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'achèvement de la construction
- 8.2. D'autres matériaux (tels que pierre de taille, bardage ardoises) peuvent être utilisés à titre accessoire pour autant qu'ils s'harmonisent avec le matériau de base et respectent le cadre bâti environnant.
- 8.3. Les couvertures de toiture seront exécutées :
 - soit en ardoises naturelles ou artificielles de ton noir, gris-bleu, gris anthracite ou gris foncé.
 - soit en tuiles terre cuite ou béton de teinte gris foncé, brune ou rouge.
- 8.4. Les lucarnes, seront autorisées pour autant qu'elles s'harmonisent avec le cadre environnant.
- 8.5. L'armature de couverture des volumes secondaires à destination de vérandas sera réalisée dans un ton foncé ou dans des matériaux d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal. Des éléments de verrière ou des panneaux capteur solaire pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.
- 8.6. Les menuiseries en aluminium naturel ou doré ne sont pas autorisées.

9. AMENAGEMENT DES ABORDS

- 9.1. Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'aggloméré de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en dolomie ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

La Zone de recul sera aménagée de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

10. CLOTURES ET PLANTATIONS

- 10.1. Les arbres et haies intéressants ou faisant partie intégrante du site, ne pourront être abattus sauf impérieuses raisons de sécurité à motiver auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, et moyennant le remplacement par une plantation nouvelle de même essence.
- 10.2. Le choix des plantations se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972, dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : aulne, bouleau, cerisier, charme, châtaignier, chêne, érable, frêne, hêtre, orme, peuplier, pommier, poirier, prunier, robinier, sorbier, tilleul
 - Haies : amélanchier, aubépine, aulne, buis, charme, érable, frêne, fusain, hêtre, houx, noisetier, prunus, robinier, saule, sorbier, sureau, symphorine, troène (ligustrum), viorne
 - Arbustes : aubépine, argousier, cornouiller, lilas, noisetier, prunus, saule, sureau
- 10.3. Dans la zone de cours et jardins, il sera implanté obligatoirement dans un délai de trois ans à compter du début des travaux de construction, un arbre à haute tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.
- 10.4. Les clôtures et murets séparatifs à rue respecteront l'usage local sans dépasser une hauteur de 1.00 m.

11. EQUIPEMENT DES NOUVELLES CONSTRUCTION

- 11.1. Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie de type TEMPO 7500 ou similaire.
- 11.2. Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées sera conforme à la réglementation communale en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir. Il figurera d'une manière détaillée sur la demande du permis de bâtir.

L'auteur de projet :

Martin DUCAMP

Le 17/04/2009.

