

N° 77.099

L'an DEUX MILLE QUATRE
Le trente juin

Pardevant Nous, Maître Philippe RAVET, Notaire à la
résidence de Jemeppe-sur-Sambre.

A COMPARU:

Monsieur
le _____ registre national
numéro _____ et son épouse Madame

c
de _____

Mariés sous le régime de la séparation des biens mitigée
par une société d'acquêts aux termes de leur contrat de
mariage reçu par le Notaire Denys, de résidence à

jour ainsi que déclaré.

Lesquels préalablement à l'acte de division d'un
lotissement sis à ISNES, dont ils sont propriétaires, objet
des présentes, qu'ils nous ont requis de dresser conformément
au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de
l'Urbanisme nous ont exposé qu'ils sont propriétaires du bien
suivant:

Commune de ISNES - huitième division - Gembloux.

Un terrain sis en lieux dits "1/2 BONNIER" et « LES
MARAYES » à front de la route d'Eghezée actuellement cadastré
section A numéros 90/C/4 et 90/Z/8 pour une contenance selon
extrait cadastral de nonante six ares soixante cinq centiares
(96a 65ca).

ORIGINE DE PROPRIETE.

Originellement, ce bien appartenait en propre sous plus
grande contenance à Monsieur

pour l'avoir acquis, avec plus
Grand de I. Madame Angela _____ sans profession,
épouse de Monsieur _____, marchand de grain demeurant
à Markegem ; 2. Monsieur _____ garagiste,

remier timbre

G393817



demeurant à La Panne ; 3. Madame , sans
 profession, épouse de Monsieur (e, avocat,
 demeurant à Furnes ; 4. Madame sans
 profession, épouse de Monsieur
 demeurant à Kuurne ; 5. Monsieur
 garagiste, demeurant à La Panne suivant acte reçu par le
 Notaire Adolphe Monjoie le huit octobre mil neuf cent
 cinquante deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur
 le vingt octobre suivant, volume 5382 numéro 42.

Monsieur et Madame sont devenus
 propriétaires des biens ci-dessus décrits pour l'avoir acquis
 de Monsieur nommé :

- partie aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire
 Adolphe Monjoie à Namur le seize mai mil neuf cent
 cinquante neuf, transcrit au bureau des hypothèques le
 vingt huit mai suivant, volume 6032 numéro 10 ;
- partie aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire
 Monjoie précité le treize juillet mil neuf cent soixante
 trois, transcrit depuis plus de trente ans.

PERMIS DE LOTIR.

En vue de la vente du bien prédécrit en SEPT LOTS dont
 cinq destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 5), un
 destiné à la construction d'une cabine électrique (lot 6) et
 un constituant un terrain de fonds (lot 7), un plan de
 lotissement a été dressé par Monsieur André FEUILLEN, géomètre
 expert immobilier, de Gembloux rue des Taillettes, 21/A. (plan
 non daté ni signé)

Le permis de lotir de ces biens a été délivré par le
 Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Gembloux
 le dix-sept juillet deux mille trois.

Ce permis de lotir porte principalement la mention
 suivante:

"Arrête:

"Article 1^{er}. Le permis de lotir est délivré à Monsieur
 et Madame : aux conditions suivantes:

- respecter l'avis du Ministère Wallon de l'Equipeement et
 des Transports ;
- de l'emprise de bâtisse : elle sera soit
 < prédominante en ordre continu : elle ne peut présenter
 aucun dégagement par rapport aux limites parcellaires
 latérales.
 < prédominante en discontinu : elle peut présenter un
 dégagement latéral pour une des limites parcellaires

latérales. La distance de dégagement latéral minimum pour le côté laissé libre de toute construction de bâtiment est de quatre mètres.

Article 2. néant

Article 3. on omet... »

Ce permis porte la mention dossier N°: 2002200010/bis.

Ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours de la part du fonctionnaire délégué dans les délais requis et est donc devenu définitif.

Le permis de lotir ainsi qu'un exemplaire du plan de lotissement dressé par Monsieur André Feuillen, géomètre expert immobilier à Gembloux (non daté) demeureront ci-annexés; le plan pour être enregistré avec les présentes après avoir été signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

deuxième timbre

I.- PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGLEMENTAIRES.

Le permis de lotir du dix sept juillet deux mille trois a été délivré à charge de respecter outre les prescriptions urbanistiques présentées avec le projet, les prescriptions qui y sont reproduites (voir ci-avant) et celles qui figurent à l'avis du Ministère Wallon de l'Equipement des Transports (M.E.T.) du dix juin deux mille trois y annexés.

Ces dernières prescriptions complètent et le cas échéant, modifient les prescriptions présentées avec le projet.

Ces prescriptions s'imposent au lotisseur et aux acquéreurs des lots en vertu de la loi; elles sont ici reproduites ou annexés à titre de simple information.

Les acquéreurs des lots seront sans recours contre les lotisseurs, propriétaires du lotissement, à raison de l'accord que ceux-ci pourraient donner ou refuser relativement à une demande de modifications de ces prescriptions.

1).- PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES PRESENTEES AVEC LE PROJET

Les dites prescriptions sont annexées aux présentes.

G393816



2).- PRESCRIPTIONS DU MINISTERE WALLON DE L'EQUIPEMENT
et DES TRANSPORTS

Cet avis daté du dix juin deux mille trois ci-annexé porte principalement les mentions suivantes outre les conditions générales:

- « 1. Niveau des seuils d'alignement par rapport au niveau de la chaussée : MIN. + 25 cm - MAX. +40 cm
- 2. Niveau de pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée : + 20 cm
- 3. Hauteur maximales des plantations dans la zone de recul : 2m.
- 4. Profondeur maximale du lieu de dépôt : pas de dépôt sur le domaine public.
- 5. Profondeur de la zone de recul : 5m (A.R. du 20.08.34)
- 6. Alignement : 9m axe chaussée.
- 7. Clôture de la propriété suivant alignement parallèle et distant de 9m de l'axe de la N912.
- 8. Nu du mur de façade des constructions suivant alignement MINIMUM, parallèle et distant de 14m de l'axe de la route, soit 9m d'alignement + 5m de zone de recul.
- 9. Aucune construction (citerne, fosse septique, puits perdu...) ne peut être établie en deça de 14 m de l'axe de la N912.
- 10. Les pentes d'accès au terrain seront fixées comme suit :
 - du bord de la chaussée à l'alignement à 9m, pente ascendante pour arriver au niveau du pied des constructions imposé à plus 20cm
 - du 10^{ème} au 14^{ème} mètre, pente de 4% autorisée
 - au delà du 14^{ème} mètre, pente au gré du rendeur.
- 11. Pose d'un filet d'eau sur toute la longueur de la parcelle.
- 12. L'article 15 des conditions générales est annulé et remplacé par : « Seules les eaux de pluie, de ruissellement ou de drainage pourront être évacuées dans les fossés et ou canalisations de la route d'Etat. Il pourra également être fait usage du raccordement pour l'évacuation d'eaux usées via des systèmes d'épuration performants répondant aux prescriptions imposées par l'arrêté de gouvernement wallon du 15.10.98. Une demande séparée de raccordement des eaux parfaitement épurées devra être introduite indépendamment du présent permis. »

II.- PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES.

Ces prescriptions édictées par le lotisseur en vue de sauvegarder la destination résidentielle du lotissement et de réglementer certaines obligations de voisinage s'imposeront à chaque propriétaire de parcelle du lotissement, dès la signature de l'acte d'achat. Elles constitueront des servitudes à charge et au profit de chacune des parcelles du

lotissement, dès la vente de la première parcelle. Elles sont constituées pour une durée de trente ans à compter de ce jour.

Toutefois, elles pourraient être modifiées, complétées ou abrogées par des règlements publics.

1) CLOTURES.

Les acquéreurs des lots, relativement à l'établissement de clôtures conformes aux prescriptions qui précèdent devront s'entendre directement avec les acquéreurs des lots voisins notamment quant à la contribution aux frais, sans pouvoir contraindre le lotisseur d'y intervenir, même pour les lots non vendus.

2) MODIFICATIONS.

Le lotisseur se réserve le droit de modifier le plan de lotissement, notamment de regrouper certaines parcelles ou de modifier les limites et la superficie des autres, sauf bien entendu, les droits acquis par les propriétaires sur leur lot, et à charge de respecter les prescriptions légales et réglementaires.

3) ENTRETIEN.

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien régulier de sa parcelle et la maintenir en état de propreté. Notamment il coupera les herbes au moins deux fois l'an même s'il n'a encore érigé aucune construction. Il devra, de même entretenir l'accotement sur la largeur de sa parcelle.

4) PUBLICITE - DEPOTS.

Sont prohibés:

a) Toute publicité par panneaux, affiches, sous quelque forme et en quelque endroit que ce soit, à l'exception de la publicité concernant le lotissement lui-même et des enseignes indiquant le nom ou la profession de l'habitant ou relative à son commerce, s'il s'agit d'un terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage commercial ou artisanal.

b) les dépôts de quelque nature qu'ils soient (matériaux, charbons, parc ou dépôts de véhicules usagés) et en général de tout ce qui nuirait à l'esthétique ou à la salubrité du quartier.

c) Il est interdit à tout acquéreur de faire des fouilles dans les lots, d'ouvrir des carrières, ou toute autre extraction de matière liquide ou solide.

Troisième et
dernier timbre

G393815



5) SERVITUDES URBAINES.

Tout lot compris dans le lotissement devra subir sans dédommagement, autre que celui nécessité s'il échet par une remise en état, tous les aménagements rendus nécessaires à la viabilisation urbaine du lotissement.

A ce titre pourront être notamment établis en vue de la "viabilisation urbaine" les conduites, câbles et canalisations, relais et autres équipements, relatifs à la distribution ou aux services de la distribution publique ou exploitée en service public de l'égouttage, de la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou autres télécommunications.

La nécessité de leur établissement au préjudice d'un lot au profit d'un ou de plusieurs autres lots s'appréciera selon le concept retenu par le Code Civil en matière de servitude d'enclave comme le prévoit l'article 682 du Code Civil.

6) SERVITUDES DE VOISINAGE.

En ce qui concerne l'écoulement des eaux, les acquéreurs devront accepter les servitudes qui pourraient résulter de la situation actuelle et de la division des lots mais veilleront à ne pas l'aggraver en n'entreprenant aucun travaux qui pourrait nuire aux fonds voisins qu'ils soient supérieur ou inférieur, et en recueillant leurs propres eaux.

En ce qui concerne les plantations, celles existantes qui ne se trouveraient pas à distance légale des nouvelles limites pourront subsister. Les distances légales seront respectées pour les nouvelles plantations.

EQUIPEMENT - CHARGES DU LOTISSEMENT.

En ce qui concerne l'équipement électrique l'avis de l'IDEG du dix septembre deux mille trois stipule:

« Notre note de calcul établie suivant le règlement en vigueur détermine la participation du lotisseur dans les frais d'infrastructure électrique et d'éclairage public.

Le montant total est de 15.246,06 EUROS.

on omet...

L'infrastructure électrique permettra la mise à disposition d'une puissance de 10 KVA par lot, tenant compte qu'un lot ne contiendra qu'une habitation unifamiliale.

Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que tout raccordement d'une puissance supérieure (chauffage électrique...) ou tout raccordement au réseau de télédistribution d'une longueur supérieure à 50 mètres, doit faire l'objet d'une demande spéciale adressée à Electrabel, rue de la Vacherie, 99 à Sambreville.

Un terrain de 5m sur 5m destiné à la construction d'une cabine électrique devra nous être cédée gratuitement sur la parcelle numéro 1.

Les tranchées seront mises à disposition. Le dimensionnement de celles-ci correspondra aux critères minimum suivants :

- profondeur : 0,80m.
- lit de sable : 0,10m.
- largeur : 0,30m ou 0,60m en cas de pose commune avec BELGACOM. "

Il est en outre fait observer que le lot 6 du lotissement prévanté est destiné à être cédé gratuitement à l'IDEG en vue d'y installer une cabine électrique.

En ce qui concerne l'équipement en eau, la lettre du vingt cinq septembre deux mille trois adressée au géomètre expert immobilier FEUILLEN par la SOCIETE WALLONNE DES EAUX stipule:

" Suite à votre demande de renseignement, j'ai l'honneur de vous informer qu'il n'existe pas de conduite de distribution d'eau du côté de la voirie jouxtant le lotissement cité sous rubrique.

Après mesurage sur place et une première étude de ce dossier, il appert que l'alimentation en eau de ce projet requiert la pose d'une nouvelle conduite en fonte ductile de 80mm de diamètre, qui longera la voirie sur une distance d'environ 130 mètres.

Veuillez noter que le financement de l'équipement en eau du lotissement est à charge du lotisseur. Les canalisations deviennent cependant la propriété de la SWDE, qui en assure l'entretien, se réserve le droit d'y brancher d'autres canalisations, de les prolonger et d'y apporter toutes modification nécessaire, sans que quiconque soit en droit de réclamer un dédommagement.

Toute demande de précision concernant le mesurage peut-être obtenue auprès de Monsieur GOBELS, chef de secteur, au n° de téléphone 081/559540.

En toute première approximation, le coût de ce travail peut-être estimé à environ 120,00 EUR par mètre courant. Ce montant vous est transmis pour information et sans engagement de la part de la SWDE. Si par contre, vous souhaitez prendre en charge l'exécution des terrassements et réfections, le prix au mètre courant demandé par la SWDE est réduit de 40 à 60 %.

On omet

D'autre part, la réalisation des raccordements propres à chaque construction à partir de la nouvelle conduite-mère est à charge des futurs acquéreurs des lots. Elle n'est donc pas reprise dans le devis estimatif et devra faire l'objet d'une demande ultérieure. »

En ce qui concerne l'égouttage, l'avis du service technique communal du onze juin deux mille deux adressé au géomètre expert immobilier prénommé stipule:

« Par la présente, le Collège des Bourgmestres et Echevins, réuni en séance du 6 juin 2002, nous prie de vous communiquer les renseignements relatifs à l'égouttage au futur lotissement de Monsieur et madame DENORME - VERHAMME situé route d'Eghezée aux Isnes, à savoir :

- les terrains sont situés en zone d'épuration individuelle au P.C.G.E.
- une prime n'est pas octroyée par la région wallonne
- s'il existe une canalisation à hauteur des terrains, bien que cela soit peu probable, celle-ci appartient au Ministère de l'Équipement et des Transports. »

Le courrier de la Ville de Gembloux (Direction des Travaux) du vingt neuf novembre deux mille deux stipule :

« Suite à votre demande relative à l'objet repris sous rubrique, nous vous informons que :

- le terrain est situé en zone faiblement habitée (c'est-à-dire épuration individuelle)
- suite à une réunion du 08 novembre avec des dirigeants du M.E.T., ceux-ci autorisent uniquement le déversement des eaux pluviales dans leur canalisation.
- chaque nouvelle construction devrait être équipée de drains de dispersion pour le rejet des eaux épurées.
- il conviendrait préalablement de faire des analyses de sol et sous-sol pour s'assurer de la perméabilité du terrain et de la faisabilité du projet.
- une demande d'autorisation d'épuration individuelle devra être sollicitée par chaque propriétaire auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins. »

Le courrier du Ministère wallon de l'équipement et des transports du trois mars deux mille trois adressé au géomètre prénommé, précise :

« Comme suite à votre courrier du 4 février dernier ainsi qu'à notre dernière communication téléphonique, j'ai l'honneur de vous confirmer après examen de la situation sur place en compagnie de M. DENORME et suivant libellé du premier projet datant de 1980, l'existence d'une canalisation

d'égouttage longeant la section de route concernée par le futur lotissement.

Toutefois, il convient de noter qu'il ne pourra être fait usage du raccordement, sous peine de retrait immédiat de l'autorisation qui serait délivrée, que pour l'évacuation d'eaux parfaitement épurées (via des systèmes d'épuration performants) répondant aux prescriptions des arrêtés du gouvernement wallon des 15.10.98 et 29.04.99.

Une demande de raccordement à la canalisation du MET devra être d'ailleurs introduite indépendamment de toute demande de permis de lotir et/ou de bâtir. »

En ce qui concerne le téléphone, le courrier de BELGACOM du vingt neuf avril deux mille deux stipule :

« Suite à votre lettre sous rubrique, je vous informe que l'infrastructure de Belgacom à l'heure actuelle est suffisante à l'endroit concerné, pour permettre de nouveaux raccordements.

En ce qui concerne la pose des raccordements particuliers en domaine privé, il est recommandé aux constructeurs de placer une gaine d'attente (diamètre conseillé : 50mm), munie d'un fil de tirage, perpendiculairement à la voirie, entre celle-ci et le bâtiment à raccorder, afin d'éviter des frais inutiles, d'une part et de ne plus détériorer les abords après la construction, d'autre part.

En outre, je vous saurais gré d'attirer l'attention des futurs acquéreurs de ces parcelles sur le fait que les travaux de terrassement en domaine privé ne sont plus compris dans les frais de mise à la disposition par Belgacom de la ligne téléphonique. Ces frais sont dorénavant facturés au client au prix de 12,39 euros (hors TVA) par mètre courant de tranchée en terre-plein, augmentés des frais de repavage en cas de revêtement spéciaux. A noter que, pour des raisons de sécurité, les câbles téléphoniques doivent être écartés de 0,50m des câbles électriques. (à moins que chaque câble soit placé dans un tuyau de protection séparé).

L'entrepreneur chargé des travaux devra introduire, préalablement à toute intervention, une demande de plans de repérage afin de veiller à la sauvegarde de nos installations en place.

Vous nous obligerez en suggérant aux futurs constructeurs de prendre contact avec nos services à la clientèle aux numéros de téléphone repris ci-après (appel gratuit) avant l'exécution des travaux :

- besoins personnels et à domicile : 0800-33800
- besoins professionnels : 0800-33500. »

En ce qui concerne la télédistribution, le courrier de BRUTELE du dix-huit février deux mille trois stipule :

« Suite à votre demande, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les conditions auxquelles nous pouvons procéder à l'extension de notre réseau de télédistribution pour le lotissement repris ci-dessus en rubrique.

Les frais relatifs à l'extension de notre réseau pour l'alimentation de ces lots sont à charge du lotisseur.

Fourniture et pose du matériel nécessaire à l'alimentation des lots (au nombre de 5) : 5.917,58 EUR HTVA.

On omet.

Les raccordements individuels sont à charges des futurs habitants et seront calculés suivant le tarif en vigueur au moment de la demande. »

CERTIFICAT.

Conformément à l'article 95 du CWATUP, le premier juin deux mille quatre, le Bourgmestre de Gembloux a délivré ¹conformément ²aux ³C.W.A.T.U.P., le certificat suivant au notaire soussigné :

"Nous avons l'avantage de vous informer que le lotisseur a répondu aux charges de lotissement, au vu des attestations de paiement. Dès lors, rien ne s'oppose à la vente des lots à condition de respecter l'avis du Directeur des Travaux du 29 novembre 2002." (Cet avis est reproduit ci-avant)

Plus rien ne s'oppose donc à la vente des lots.

Ce certificat restera ci-annexé.

Pour le surplus tous les frais de raccordement aux différents réseaux incombent aux acquéreurs des différents lots.

Il en résulte que le lotisseur s'est donc acquitté de l'intégralité de ses obligations en la matière, sauf la garantie décennale (article 95 alinéa 3 du CWATUP).

SERVITUDES.

L'examen des titres de propriété ne révèle aucune disposition particulière à ce sujet.

En outre les comparants déclarent qu'à sa connaissance mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude grevant ou avantageant le bien ci-avant décrit, que son titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale et qu'elle n'en a pas personnellement conférées.

JOUISSANCE.

Le lotisseur déclare à ce sujet que le bien est occupé en vertu d'un bail verbal ancien par Monsieur I omicilié à I:

Monsieur Gilbert DENORME et son épouse Madame ¹ demeurant avec lui

interviennent par conséquent aux présentes pour renoncer ⁴ pour autant que de besoin ⁶ à la jouissance et à tout droit de bail ¹⁰ pour tout ou partie du bien ci-dessus décrit ¹³ à première ¹⁴ demande ¹⁵ de tous propriétaires ¹⁸ actuels ¹⁹ ou futurs ²⁰ sans indemnité. immédiatement ainsi qu'à tout droit de préemption ²¹ pour autant que besoin.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le Notaire soussigné certifie l'état-civil et l'identité des parties au vu des pièces requises par la loi, le numéro de registre national n'étant, le cas échéant, mentionné qu'avec leur accord.

TRANSCRIPTION.

Conformément à la loi le présent acte sera transcrit à la Conservation des Hypothèques. Toutefois la transcription du plan sera remplacée par le dépôt d'une copie certifiée conforme par Nous.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jemeppe-sur-Sambre.

En l'Etude le jour dit.

Et lecture faite commentée du tout, la comparante a signé avec Nous, Notaire et les intervenants.

2004/425/0804/U
Enregistré à Gembloux le - 6 JUIL. 2004
Vol. 582 Fol. 49 C. 7 rôles Six renvois Un
Reçu Vingt-cinq euros
(15,- €)

L'INSP. PR. Receveur,

L. B. B. B. B. B.

N. S. B.

Annex 2 7. 0 3 1
TL

registré à Gembloux le - 6 JUIL. 2004

99 Fol. 97 C 6 rôles Quatre renvois Sans

du Vingt-cinq euros
(S.-E)

L'INSP. PR. Receveur,
Le Vérificateur

RÉGION WALLONNE



AVIS CONCERNANT DEMANDE DE LOTIR

Division du réseau Centre

Direction des routes
et autoroutes de Namur

District de Spy

Votre contact : F.LEQUEUX
071/75.01.85 - fleq@d131.met.be
Dossier n° 21.134/RA.912.

IDENTITE DU REQUERANT:

1. et Mme

[Redacted]

032 [Redacted]

SITUATION DE LA PARCELLE

N 912 - Eghezée - Farciennes

Traversée de ISNES.

BK 15.250 - côté droit.

INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER Lotissement des parcelles cadastrées Section A n° 90 C.4
et 90Z.8 pie sises route d'Eghezée.

Le permis peut être délivré aux conditions suivantes

CONDITIONS GENERALES

1. CONCERNANT ALIGNEMENTS ET ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DE LA REGION WALLONNE

Remarques :

- Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.
- Les autres conditions sont applicables pour tous les cas.
- Les conditions particulières doivent être consultées, pour les conditions 4, 6, 9 et 12b.

- ~~Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition :
a) qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparent des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée ;
b) qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc...~~
- La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit
Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75m., qu'il soit ou non surmonté d'une grille, la hauteur totale ne peut dépasser 2,25m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.
Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0,50m en arrière de la limite du domaine public; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,50m; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 15 avril.
Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.
Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur.
- Il est toléré dans les clôtures prévues au 2., des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2.-. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.

- 1.- Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnée ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies ; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses. Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitouennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustible sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

- 5.- Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après :

a) Trottoir ou accotement en élévation.

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres. Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route. Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au-moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir et accotement de plain-pied.

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au-moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite. Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au-moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

- 6.- Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).

- 7.- Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible ; ce , dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,60 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,70 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0,015 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement

- 8.- Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

- 9.- Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°).

Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.

- 10.- La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.

- 11.- Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.

- 12.- a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.

b) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières (4°).

Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum.

Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.

c) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.

d) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.

e) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.

- 13.- Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction des Routes compétente.

- 4.- Moyennant autorisation délivrée par la Direction des Routes compétente sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé pour autant qu'il y établisse un aqueduc.
- 5.- L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police.
Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue ; un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que de besoin. Le déversement dans le fossé d'eau ou tout autre ouvrage de la route des eaux de w.c ou de nature résiduaire est strictement interdit.
- 16.- Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction des Routes.
- 17.- Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain.
Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4.-, incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.
- 18.- Le délai de validité du présent avis se limite à un an.
- 19.- Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.
- 20.- L'impétrant ne mettra la main à l'oeuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet.
- 21.- Cet avis-formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul.
Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code Wallon sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. (C.W.A.T.U.)

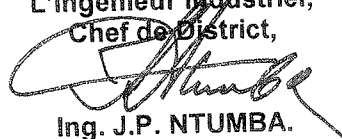
B.- CONCERNANT LES ZONES DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES

- 1.- Tout accès à l'autoroute est défendu.
- 2.- Il est défendu de remblayer le fossé de l'autoroute.
- 3.- Le long des dispositifs d'accès de l'autoroute, il est interdit, sur une profondeur de dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute de planter des arbres de haute futaie ou toutes autres plantations dépassant un mètre de hauteur.
- 4.- Les parcelles boisées et les parties de parcelles boisées qui sont situées dans les zones de dégagement doivent rester en nature de bois, sauf dérogation accordée par le Ministre des Travaux publics ou son délégué.
Cette dérogation ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres lois et règlements.
- 5.- Dans les zones de dégagement aucune clôture ne peut être établie en matériaux d'aspect plein, notamment en plaques de béton ou en maçonnerie. Lorsque ces clôtures sont constituées par des haies vives, ces dernières sont plantées à au moins cinquante centimètres en arrière de la limite du domaine de l'autoroute ; elles sont taillées tous les ans et ne peuvent avoir plus d'un mètre de largeur.
Aucune issue permettant l'accès à l'autoroute ne peut être pratiquée dans les clôtures.
- 6.- Il est interdit, dans ces zones de déposer, d'entreposer ou d'exposer des déchets, rebuts, ferrailles, matériaux et matériels quelconques. Toutefois, au-delà du dixième mètre calculé à partir de la limite du domaine de l'autoroute, le dépôt, l'entreposage ou l'exposition de matériaux et de matériels neufs est permis, à condition que le bénéficiaire établisse des plantations constituant écran à la vue depuis l'autoroute. Il est également interdit d'établir des fosses à purin ou à gadoue, dans les dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute.
- 7.- Il est interdit d'effectuer dans les zones de dégagement, des terrassements en déblai de plus d'un mètre de profondeur, ou des terrassements en remblai de plus d'un mètre de hauteur.
Toutefois, au-delà du dixième mètre compté à partir de la limite du domaine de l'autoroute, le Ministre des Travaux publics ou son délégué peut accorder des dérogations à l'interdiction formulée à l'alinéa précédent tout en imposant certaines conditions, et notamment l'obligation pour le bénéficiaire d'établir des plantations constituant écran à la vue depuis l'autoroute.
- 8.- Les installations aériennes sont interdites dans les zones de dégagement à l'exception de celles autorisées par l'article 8 de l'arrêté royal concernant les zones de dégagement établies le long des autoroutes.
- 9.- L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de l'autoroute est interdit.
- 10.- Le délai de validité du présent avis se limite à un an.
- 11.- Le présent avis ne concerne pas le caractère esthétique du bâtiment ; il se limite aux prescriptions relatives à la loi sur les autoroutes et spécialement à la zone de dégagement. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code Wallon sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. (C.W.A.T.U.)
- 12.- L'impétrant ne met la main à l'oeuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Niveau des seuils à l'alignement par rapport au niveau de la chaussée : MIN. + 25 cm - MAX. + 40 cm
2. Niveau du pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée : + 20 cm
3. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 2 m.
4. Profondeur maximale du lieu du dépôt : **Pas de dépôt sur le domaine public.**
5. Profondeur de la zone de recul : 5 m (A.R. du 20.08.34)
6. Alignement : 9 m axe chaussée.
7. Clôture de la propriété suivant alignement parallèle et distant de 9 m de l'axe de la N 912.
8. Nu du mur de façade des constructions suivant alignement MINIMUM, parallèle et distant de 14 m de l'axe de la route, soit 9 m d'alignement + 5 m de zone de recul.
9. Aucune construction (citerne, fosse septique, puits perdu ...) ne peut être établie en deçà de 14 m de l'axe de la N 912.
10. Les pentes d'accès au terrain seront fixées comme suit :
 - du bord de chaussée à l'alignement à 9 m, pente ascendante pour arriver au niveau du pied des constructions imposé à plus 20 cm
 - du 10^{ème} au 14^{ème} mètre, pente de 4 % autorisée
 - au delà du 14^{ème} mètre, pente au gré du rendeur.
11. Pose d'un filet d'eau sur toute la longueur de la parcelle.
12. L'article 15 des conditions générales est annulé et remplacé par : "Seules les eaux de pluie, de ruissellement ou de drainage pourront être évacuées dans les fossés et ou canalisation de la route d'Etat. Il pourra également être fait usage du raccordement pour l'évacuation d'eaux usées via **des systèmes d'épuration performants** répondant aux prescriptions imposées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15.10.98. Une demande séparée de raccordement des **eaux parfaitement épurées** devra être introduite indépendamment du présent permis.

Spy, le 10/06/03
L'Ingénieur Industriel,
Chef de District,


Ing. J.P. NTUMBA.

A REMPLIR QUAND IL N'Y A PAS DE PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT: (1)

Vu et proposé par Le Premier Ingénieur en Chef-Directeur des Ponts et Chaussées soussigné et transmis à Monsieur le Directeur de la Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme à *Namur*

en réponse à l'apostille du (1) de la ville de *Gembloux* en date du 2 juin 2003
Prière d'inviter la commune intéressée à me faire parvenir une expédition du permis délivré pour les besoins de mon service

N.R. = AT 9 / 912 / 772

Mⁿ 114.569

Jambes, le 13 JUIN 2003

Le Premier Ingénieur en Chef-Directeur
des Ponts et Chaussées,
ir. Z. KRAL.

A REMPLIR QUAND IL Y A UN PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT : (1)

Vu et proposé par le Premier Ingénieur en Chef-Directeur des Ponts et Chaussées, pour être transmis à Monsieur le Bourgmestre de la Commune de (1)

de la Ville de (1)

en réponse à son apostille, avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré pour les besoins de mon service.

copie pour la ville de Gembloux



Amuse 77.099

VILLE DE GEMBOLOUX

Dossier traité par le service Urbanisme
Nos Réf. : 10/02

Monsieur la Notaire RAVET
Route d'Eghezée, 163

5190 JEMEPPE/sur/SAMBRE

Gembloux, le 1 juin.2004

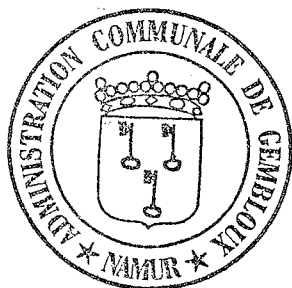
Concerne : lotissement en cinq lots – Rue Herdal à Isnes – A n°90 c4 et 90 z8 pie.

Monsieur le Notaire,

Nous avons l'avantage de vous informer que le lotisseur a répondu aux charges du lotissement, au vu des attestations de paiement.

Dès lors, rien ne s'oppose à la vente des lots à condition de respecter l'avis du Directeur des Travaux du 29 novembre 2002.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Le Directeur des Travaux,

Joël Pousseur
Joël POUSSEUR

Enregistré à Gembloux le 6 JUIL. 2004
Vol. 99 Fol. 97 C. 20 rôles Un renvois sauf
Reçu Vingt-cinq euros
(25,- €)
L'INSP. PR. Receveur,
Le Vérificateur

André
André



Enregistré à Gembloux le 6 JUIL. 2004
Vol. 99 Fol. 97 C 10 rôles Deux renvois Sans
Reçu Vingt-cinq euros
(25,-€) L'INSP. PR. Receveur,

Donné 72.099

PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE
NAMUR
COMMUNE DE GEMBOUX

FORMULAIRE K

Le Vérificateur p.l.
Min. de l'Int.
PATN

Dossier n° 200200010/bis

PERMIS DE LOTIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, M. Gérard BOUFFIOUX, Bourgmestre-Président, MM. Eric VAN POELVOORDE, Benoît DISPA, Marc BAUVIN, Mmes Monique DEWIL, Claire PARMENTIER, M. Jean SINE, Echevins, Mme Josiane BALON, Secrétaire Communale.

Vu la demande introduite en date du 02 juin 2003 par Monsieur et Madame [REDACTED] propriétaire d'un bien sis à 5032 ISNES, route d' Eghezée cadastré section A 90C4 90z8 pie, d'une contenance de et relative au lotissement dudit bien en 5 lot(s).

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 03/06/2003

Vu les articles 380 à 383 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine déterminant la composition du dossier de demande de permis de lotir ;

~~Vu les articles 323 à 328 et 337 à 367 du Code précité déterminant les modalités de publicité ou d'enquête publique de certaines demandes de permis de lotir ;~~

Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan communal d'aménagement approuvé par arrêté de l'Exécutif du

~~Vu la décision du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du Collège en date du dérogation au susdit plan d'aménagement ;~~

Vu le règlement communal sur les bâtisses ;
Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

~~Attendu que la demande de permis de lotir implique : - l'ouverture de nouvelles voies de communication - la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression des voies communales existantes~~
Vu la délibération du Conseil Communal portant :

Vu la nouvelle loi communale ;

Vu la notice d'évaluation préalable ou l'étude d'incidences, conformément au décret du 04 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne ;

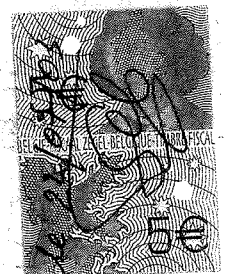
Vu la situation du bien en :
- zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;
- espace bâti rural ouvert au règlement communal d'urbanisme ;

Vu le règlement communal d'urbanisme en vigueur ;

Attendu que le projet est conforme au règlement communal d'urbanisme ;

Vu l'avis du Ministère Wallon de l'Equipeement et des Transports du 13 juin 2003, favorable sous conditions ;

GEMBOUX
€ 250
09820



DECIDE

Article 1^{er} - le permis de lotir est délivré à Monsieur et Madame [REDACTED] aux conditions suivantes :

- respecter l'avis du Ministère Wallon de l'Equipeement et des Transports ;

- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile
- (2) Selon l'article 42§2 alinéa2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments
- (3) A biffer s'il n'en existe pas
- (4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code cité
- (5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41§3 du Code précité

- de l'emprise de bâtisse : elle sera soit

prédominante en ordre continu : elle ne peut présenter aucun dégagement par rapport aux limites parcellaires latérales.

prédominante en discontinu : elle peut présenter un dégagement latéral pour une des limites parcellaires latérales. La distance de dégagement latéral minimum pour le côté laissé libre de toute construction de bâtiment est de 4 mètres.

Article 2 — Le lotissement sera réalisé en une phase — phases successives, comme il est spécifié ci-dessous :
phase 2 :
phase — :

Article 3 — l'expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel, par celui-ci, de son droit de suspension.

DISPOSITIF

Art. 117. La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant ou refusant le permis est envoyée par lettre recommandée à la poste simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Une copie de l'envoi au fonctionnaire délégué est adressée au demandeur ; tant que le demandeur n'est pas informé de l'envoi au fonctionnaire délégué, les effets du permis sont suspendus.

L'envoi de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins intervient dans les délais suivants, à compter de la date de l'accusé de réception postal ou du récépissé visés à l'article 115 ;

1. 30 jours lorsque la demande ne requiert ni avis préalable du fonctionnaire délégué, ni mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article 116, §1^{er}
2. 70 jours lorsque la demande ne requiert pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article 116, §1^{er}
3. 115 jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué ou sa décision sur la demande de dérogation visée à l'article 114, ainsi que des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visées à l'article 116, §1^{er}.

Publicité

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiées conformes par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes sont accomplis.

Art. 96. Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien est situé, de la date et du numéro du permis.

Péremption

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

la preuve des ventes et locations est fournie par la notification au Collège des extraits des actes certifiés conformes par le Notaire ou le Receveur de l'Enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile
- (2) Selon l'article 42§2 alinéa 2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments
- (3) A biffer s'il n'en existe pas
- (4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code cité
- (5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41§3 du Code précité

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit .

Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.

Si le Collège des Bourgmestre et Echevins s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au Collège des Bourgmestre et Echevins, par un envoi recommandé à la poste.

Acte de base

Art. 93. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf ans, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur un lot visé par un permis de lotir, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement.

L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le Notaire.

Art. 106. Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des lots visés par le permis de lotir dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèque et indiquer leur titre de propriété ; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir, et, le cas échéant, le nouveau plan de division, sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, comme il est indiqué à l'article 93.

Recours

En cas de recours du demandeur à l'Autorité compétente, les articles 119, 120, 121, 122 et 123 sont d'application.

Le 17 juillet 2003

Par le Collège,

La Secrétaire Communale,

Josiane BALON

Le Bourgmestre,

Gérard BOUFFIOUX

Pour expédition conforme,

La Secrétaire Communale,

Josiane BALON

Le Bourgmestre,

Gérard BOUFFIOUX.

- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile
- (2) Selon l'article 42§2 alinéa2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments
- (3) A biffer s'il n'en existe pas
- (4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code cité
- (5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41§3 du Code précité



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Jointes au projet de lotissement concernant les parcelles cadastrées Son A n°s 90 C4 et 90Z8 partie sise Route d'Eghezée à Les Isnes et appartenant à M. et Mme [REDACTED], [REDACTED]. Les lots 1 à 5 sont des terrains à bâtir. Le lot 6 est réservé à la Société IDEG pour l'implantation d'une cabine électrique, le lot 7 est le reste de la propriété maintenu dans sa destination première (terre de culture).

I. DESTINATION.

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de Secteur et en sous-unité d'habitat à vocation résidentielle au schéma de structure.

Il est également situé au règlement communal d'Urbanisme dans l'espace bâti rural ouvert ; il est destiné à la construction d'habitations, chaque lot ne pouvant en recevoir qu'une seule.

L'espace bâti rural ouvert étant son périmètre au-delà des noyaux originels des différents villages.

La structure urbanistique y est moins dense que celle rencontrée pour l'espace bâti rural aggloméré. Des espaces libres importants peuvent encore subsister, voir certains îlots libres de toute construction.

L'implantation des bâtiments y est variée et complétée, en fonction de la structure des lieux, de haies vives ou en fonction de la topographie, des murs de soutènement marquant le parcellaire spontané.

La typologie architecturale est constituée, dans sa majeure partie, de bâtiments de typologie vernaculaire originelle ou transformé, complétée çà et là, par des bâtiments de typologie plus récente.

Les diverses interventions viseront à s'intégrer harmonieusement au tissu existant en matière d'implantation, de gabarit et de teinte dominante des parements. Les recherches architecturales s'orienteront sur le traitement des volumes, des éléments complémentaires et l'équilibre des élévations, ainsi que le traitement des abords.

Les fonctions autorisées sont :

- le logement pour au moins 80% de la surface de la plage concernée, élément principal donc dans l'affectation d'habitation ;
- le commerce de proximité ;
- les services à la personne, professions libérales et assimilées.

II. ASPECT GENERAL :

L'habitation sera du type uni familiale, villa ou bungalow, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle, sauf construction du bâtiment principal sur la limite latérale de propriété.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

Pour les élévations, seul le type d'élévation ajourée sera admis pour le bâtiment principal. Les bâtiments bloc, en découpe et en pénétration sont autorisés (voir annexe 1).

Enregistré à Gembloux le 6 JUL. 2004
Vol. 99 Fol. 97 C 20 rôles [REDACTED] renvois SAND
Reçu Vingt-cinq euros
(25.- €)
L'INSP. PR. Receveur,
[Signature]

III. GABARIT

La façade vers rue devra avoir une longueur minimum de 7 mètres.

La superficie au sol sera de 80 m² minimum.

- les constructions s'inscriront dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris en 1,2 et 1,8.

L'habitation ne pourra avoir plus d'un étage ; l'étage pourra être partiellement engagé dans la toiture.

La hauteur sous corniche sera au minimum de 4,00 m et au maximum 6,00m.

Le volume sera compris entre 350 et 1200m³.

IV. IMPLANTATION

Compte tenu que, par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire adossé ou non à un de ses pignons) sera implanté sur un front de bâtisse à 5.00 de l'alignement comme demandé par le M.E.T. et, où à 14,00m de l'axe de voirie.

L'emprise prédominante étant discontinue, la distance entre les façades latérales et les limites des parcelles sera de 4,00m au minimum d'un seul côté.

La profondeur de la zone de bâtisse sera de 20,00m au maximum.

L'implantation du volume principal sera orientée parallèlement au front de bâtisse et comme prévu à l'annexe 2 pour les agencements. Au moins un des bâtiments sera donc construit sur une des limites latérales.

Les aménagements des abords des différents volumes respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti et non bâti, ainsi que de la trame du parcellaire.

V. LE RELIEF DU SOL :

Le lotissement présente un contre-haut inférieur à 1,00m dans sa partie principale, c'est pourquoi le relief du sol sera non modifié à l'exception de l'entrée du garage.

VI. MATERIAUX

Toutes les façades et souche de cheminées de la construction seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- soit la brique, pour les matériaux en terre cuite ;
- soit la pierre reconstituée, la brique en béton pour les matériaux reconstitués à base d'agréats ;
- soit le crépis taloché ou structuré pour les parements crépis.

Pour les matériaux reconstitués à base d'agréats ainsi que pour les parements crépis la pigmentation sera choisie parmi les tons suivants :

Jaune – ocre – saumon – beige – rose et rouge.

Les encadrements des baies seront de l'un des matériaux ci-dessus, toutefois la pierre de taille peut être utilisée.

Le bois ne peut être utilisé comme matériau apparent d'élévation. La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants.

Les murs en attente d'une construction mitoyenne pourront être recouverts d'un matériau autorisé pour les couvertures.

VII. TOITURES

Les toitures seront à versants droits de même inclinaison et longueur de pente, inclinés de 35° minimum à 45° maximum en se rejoignant au faîtage. Le faîtage principal devra être parallèle à l'alignement. Voir types en bâtières et en croupe autorisés annexe 3.

Les lucarnes en bâtière simple et où en bâtière passante (l'angle de pente de toiture sera le même que celui du versant sur lequel elle s'appuie. Toutefois, le versant de toiture peut-être remplacé par un cintre où un arc surbaissé) sont autorisées. Le rapport hauteur/largeur de lucarne sera $0,8 < H < 1,21$.

Les coyaux auront une largeur de rive < à 10 cm

Les tabatières seront réglées tant sur l'horizontale que sur la verticale notamment vis à vis des travées de baies de l'élévation de référence et seront positionnées à une distance supérieure à 60cm de la rive côtière. Les jours de toiture présenteront une proposition par rapport au versant visible du domaine public (proportion Jour/versant inférieur à 1/10 au versant) voir annexe 4.

Les verrières intégrées au plan du versant de toiture et se prolongeant dans le plan du mur gouttereau et ne présentant pas de superstructure auront un rapport jour/versant intérieur à 1/5 du versant (voir annexe 4).

Les toitures seront exécutées soit en ardoises naturelles, soit en tuiles plates où profilées, soit en ardoises artificielles, tuiles béton. La pigmentation des matériaux en terre cuite où reconstituées sera (saumon – vermillon – rouge – noir – carmin et rose). Les gouttières et les descentes de gouttière apparentes seront en cuivre où en zinc prépatiné.

VIII. MENUISERIE

Les menuiseries seront en bois où laquées.

La maille du bois sera laissée apparente et éventuellement protégée par une

lasure.

Tout matériau laqué devra l'être dans les coloris suivants :

Blanc – vert – marine – brun – noir – réséda – rouge – vermillon et carmin.

IX. GARAGE

La nouvelle habitation devra posséder un garage de 15m² minimum où à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public. Le niveau du seuil du garage ne pourra être inférieur au niveau de la voirie correspondant. Les garages en sous-sols sont à proscrire. Pour les garages implantés en dehors de l'alignement et dont les entrées seront élevées du niveau de la voirie, l'élévation sera dégagée sur au moins 1/3 de sa longueur – l'accès carrossable sera tracé en suivant le profil de pente et présentera une pente inférieure à 15%. En outre la pente ne pourra excéder 4% sur les 5 mètres déterminés à partir de l'alignement.

X. ANNEXES – BATIMENTS SECONDAIRES.

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal où s'y articuleront. Le niveau des corniches des volumes secondaires sera inférieur à celui des corniches du volume principal. Ils seront conçus pour former un ensemble architectural avec l'habitation de manière à obtenir un développement longitudinal continu (le bâtiment secondaire est accolé au mur pignon, le faite du bâtiment secondaire étant parallèle au faite du bâtiment principal). Annexe 4.

Ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux du bâtiment principal tant pour les maçonneries d'élévation que pour les toitures. Les toitures plates où à faible pente ne sont pas admises sauf pour des petits bâtiments de liaison à simple rez-de-chaussée. Les volumes secondaires en appentis, sans étage, pourront être implantés sur les limites latérales du lot et à une distance de dégagement du volume principal égale à la hauteur de la plus petite élévation érigée sur celui-ci sans être inférieure à 3.00m.

Les élévations ajourées et à claire-voie sont admises pour tous les volumes secondaires (voir annexe 1).

La véranda constitue un bâtiment secondaire où un bâtiment d'articulation dont les différentes élévations et la couverture sont entièrement vitrées. Les profilés et les menuiseries présenteront le même aspect que les menuiseries du bâtiment principal. Les vérandas sauf petites surface et les serres ne sont pas autorisées en façade.

XI. BAIES ET OUVERTURES.

L'élévation ajourée, seule autorisée pour le volume principal présente des baies dans ses différents plans. Les baies seront créées dans une composition ordonnée. (Les linteaux des baies sont positionnés suivant une même horizontale. (voir annexe 1).

Rapport de proportion.

Le rapport percement/élévation du mur pignon et faite visible sera inférieur à 0,2
mur gouttereau et acrotère visible < 0,4 mur gouttereau et acrotère non visible < 0,5
ainsi que mur pignon et faite non visible < 0,5.

Le rapport hauteur/largeur des baies de fenêtre et de porte sera > 1

Néanmoins ces baies seront traitées dans un même esprit pour l'ensemble des élévations perceptibles d'une seule venue.

XII. CLOTURES

Clôture sur piquets et bois.

Les clôtures en bois seront ajourées de lisses horizontales posées à la même hauteur.

Les clôtures sur piquets seront constituées de piquets reliés entre eux par des fils en treillis à larges mailles.

Les piquets seront en béton ou métalliques peints, galvanisés ou plastifiés, les clôtures auront une hauteur comprise entre 0,9m au minimum et 1,50m au maximum.

XIII. PLANTATIONS.

Les plantations seront libres à l'intérieur du périmètre de la propriété toutefois, les arbres à haute tige seront distants de 5 m au moins de l'emprise de bâtisse.

Les haies sur alignement seront réalisées avec une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales. Le choix des essences se fera sur base de la circulaire ministérielle de la Région Wallonne du 24/04/1985.

Les haies pourront être supportées par une clôture de 1, 20 de hauteur maximum constituée de piquets reliés entre eux par des fils en treillis à larges mailles.

Les haies en limite parcellaire seront du même type que les haies sur alignement mais devront respecter les hauteurs et distances fixées par les dispositions des Codes Civil et Rural soit à une distance de :

- supérieure à 50 cm pour les haies de hauteur inférieure à 2 m ;
- supérieure à 2 m pour les haies de hauteur supérieure à 2m.

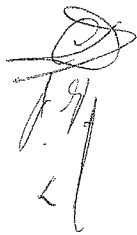
XIV. LES ABORDS

Les aires carrossables et piétonnes seront réalisées en matériaux perméables aux eaux de ruissellement, la teinte de ceux-ci s'harmonisera aux matériaux de parement du bâtiment principal à savoir, en pierre naturelles ou reconstituées ; en pavés de béton ou de terre cuite ; en graviers pour les chemins d'accès ainsi qu'en dalles béton.

XV. DES MESURES DE SALUBRITE.

L'habitation sera pourvue d'une fosse septique et sanitaire de type agréé et reliée au système d'égouttage existant (Fosse « toute eau »).

Les eaux usées seront récoltées dans un dégraisseur. Avant le raccordement au système d'égouttage. Les eaux de pluies seront également récoltées et canalisées à l'égout existant. Sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir, figureront l'emplacement de la fosse septique ainsi que le schéma d'égouttage privé à raccorder à l'égouttage public existant (voir annexe 5 pour schéma).



XVI. DEPOTS DIVERS.

Les dépôts de toute sorte et notamment de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

XVII. CITERNE

L'habitation sera pourvue d'une citerne à eaux de pluie d'une capacité minimum de 2.000 litres, enfouie et située à une distance de 2.00m par rapport aux limites parcellaires.

XVIII. DES INSTALLATIONS TECHNIQUES.

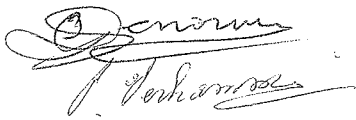
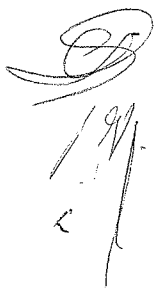
- a) les capteurs solaires placés en toiture sont autorisés pour autant :
 - qu'ils soient dans le même plan que le versant de toiture ;
 - que leur structure soit de teinte similaire à la teinte de la toiture ;
 - qu'ils soient implantés suivant un bandeau horizontal aligné sur la partie inférieure du versant de toiture.
- b) les antennes paraboliques sont autorisées pour autant qu'elles soient de texture mate et de teinte proche du fond sur lequel elles prennent appui en outre elles ne seront pas visibles du domaine public.

XIX. DENSITE D'OCCUPATION.

La densité d'occupation en fonction des lots réalisés pour une superficie d'environ 50 ares est de 10 lots/hectare.

JOINT A NOTRE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Pour les propriétaires,

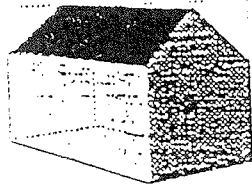
WISE PAR LE COLLEGE ECHEVINAL EN
DATE DU POUR ETRE ANNEXE AU PERMIS
DE BATIR.

Le Secrétaire communal,

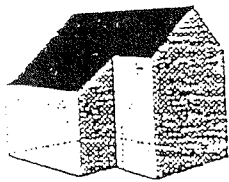
Le Bourgmestre,

On distingue comme bâtiments en tant que composition volumétrique, les types suivants :

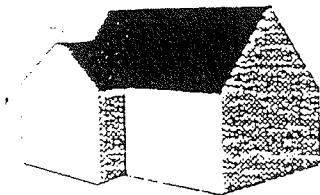
Le bâtiment en bloc, celui dont les élévations correspondent au volume capable de ce bâtiment, par rapport à la projection de la surface capable au sol.



Le bâtiment en découpe, il est constitué d'un volume couvert par une toiture unique présentant une ou plusieurs découpes.



- *Le bâtiment en pénétration*, il est constitué par l'interpénétration de deux ou plusieurs volumes couverts par des toitures distinctes.

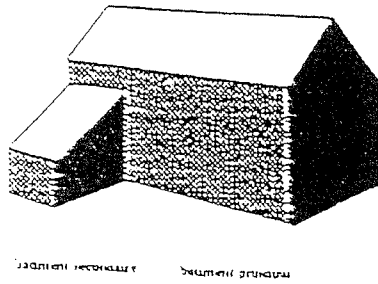


Agencement des bâtiments accolés

Les bâtiments accolés seront agencés suivant l'un des deux types:

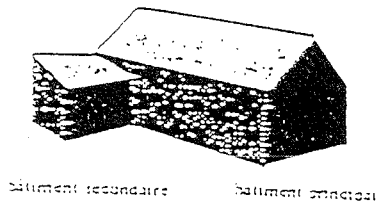
- *Développement perpendiculaire continu*

Le bâtiment secondaire bat sur le mur gouttereau, le versant de toiture du bâtiment secondaire étant parallèle au versant du bâtiment principal. Le bâtiment secondaire pourra être implanté à l'avant et/ou à l'arrière du bâtiment principal.



Développement perpendiculaire contrarié

Le bâtiment secondaire perpendiculaire est accolé au mur gouttereau. Le faite du bâtiment secondaire étant perpendiculaire au mur gouttereau du bâtiment principal. Le bâtiment secondaire pourra être implanté à l'avant et/ou à l'arrière du bâtiment principal.



Code : 600

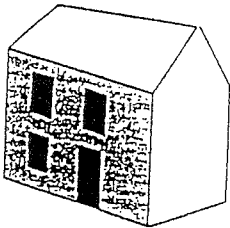


Figure 63 : élévation ajourée

-Elévation ajourée.

L'élévation ajourée présente dans son plan une ou plusieurs baies. Elle est admise pour tous les types de bâtiments.

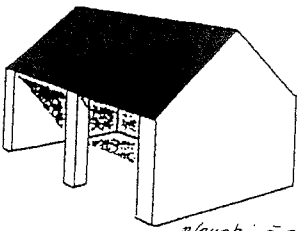
-Elévation aveugle.

Une élévation aveugle ne présente pas de baies.

Elle est admise pour:

- les constructions en attente sur une même parcelle,
- les pignons,
- les élévations de tous types de bâtiments à l'exception du bâtiment principal.

Code : 100



élévation à claire-voie

-Elévation à claire-voie.

L'élévation à claire-voie n'est pas obturée.

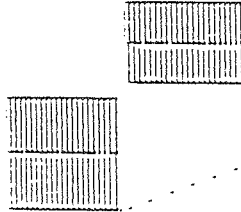
Elle est éventuellement rythmée par la structure du bâtiment.

Elle est admise pour tous les types de bâtiments à l'exception du bâtiment principal.

Agencement des ensembles de bâtiments*Combinaison en parallèle fermé*

Faites des toitures dominantes seront dressés:

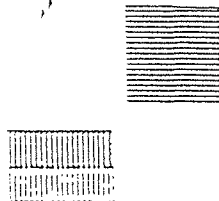
- soit, parallèlement au front de bâtisse.
- soit, suivant une même direction perpendiculaire à une limite parcellaire latérale,
- soit suivant une perpendiculaire à deux limites parcellaires opposées.

*Combinaison en L ouvert*

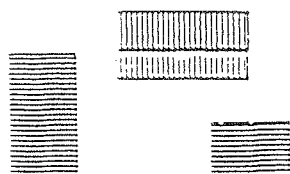
Faites des toitures dominantes seront dressés perpendiculairement entre eux, ou perpendiculaires à deux limites parcellaires contigües; l'ouverture des bâtiments étant dirigée vers l'espace public.

*Combinaison en L fermé*

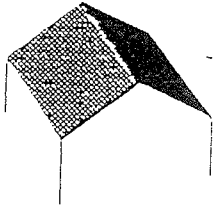
Faites des toitures dominantes seront dressés perpendiculairement entre eux, ou perpendiculaires à deux limites parcellaires contigües; l'ouverture des bâtiments étant opposée vers l'espace public.

*Combinaison en U ouvert*

Faites des toitures dominantes seront dressés perpendiculairement et parallèlement entre eux, ou par rapport à trois limites parcellaires contigües, l'ouverture des bâtiments étant dirigée vers l'espace public.



2110

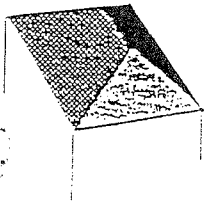
toiture en bâtière

22 : toiture en bâtière

La toiture en bâtière est formée par deux versants sécants et dont l'arête constitue le faite.

Les deux versants présenteront le même angle de pente.

2130

toiture en croupe

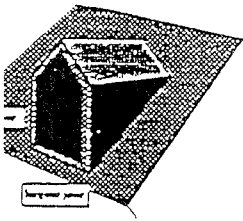
24 : toiture à croupe

La réalisation d'un bâtiment couvert par une toiture en croupe est autorisée :

- lors certaines dispositions reprises dans les modalités particulières
- pour certains gabarits de bâtiments
- pour certaines unités spatiales

LUCARNES

2411

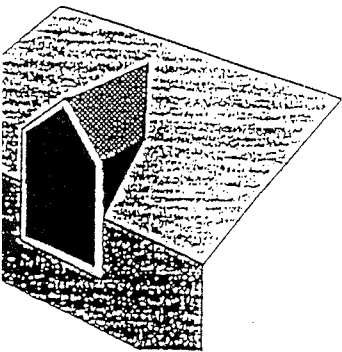
lucarne en bâtière simple

27 : lucarne à bâtière

L'angle de pente de toiture sera le même que celui du versant sur lequel elle s'appuie. Toutefois, le versant de toiture de lucarne peut être remplacé par un cintre ou un arc surbaissé. En outre la combinaison toiture-arc est autorisée.

Un rapport hauteur de jour/largeur sera établi pourra être établi pour certaines unités spatiales.

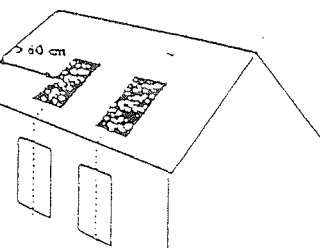
2412

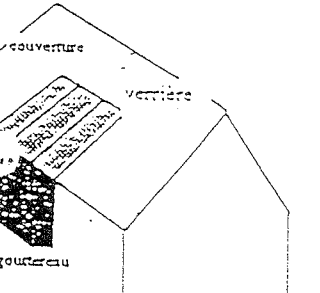
lucarne en bâtière passante

28 : lucarne passante

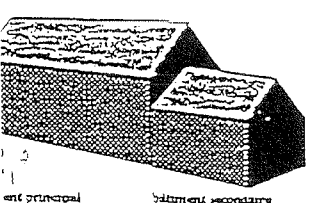
L'angle de pente de toiture sera le même que celui du versant sur lequel elle s'appuie. Toutefois, le versant de toiture peut être remplacé par un cintre ou un arc surbaissé.

Un rapport hauteur de jour/largeur sera établi pourra être établi pour certaines unités spatiales.

E: 2310	tabatière
 60 cm 17 : tabatière	La tabatière est la prise de jour dans le versant de la toiture, isolée des rives de toiture et ne présentant pas de superstructure. Les jours de toiture présenteront une proportion par rapport au versant visible du domaine public, la proportion étant libre pour les autres versants. Les tabatières seront : • réglées tant sur l'horizontale que sur la verticale, notamment vis-à-vis des travées de baies de l'élévation de référence; • positionnées à une distance supérieure à 60 centimètres de la rive costière;

E: 2320	verrière
 couverture verrière gouttière 18 : verrière	Une verrière est une prise de jour intégrée au plan du versant de toiture et se prolongeant dans le plan du mur gouttière et ne présentant pas de superstructure. Les jours de toiture présenteront une proportion par rapport au versant visible du domaine public, la proportion étant libre pour les autres versants.

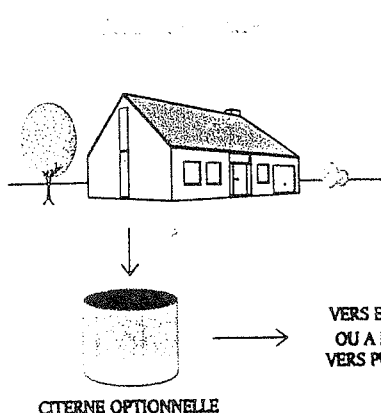
LES BATIMENTS ACCOLES

E: 2330	Développement longitudinal continu
 bâtiment principal bâtiment secondaire 19 : agencement en développement longitudinal continu	Le bâtiment secondaire est accolé au mur pignon, le faite du bâtiment secondaire étant parallèle au faite du bâtiment principal.

La réglementation pour des eaux usées

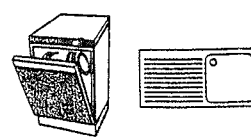
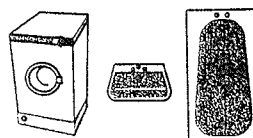
Résumé des filières recommandées par l'adn

Habitation existante



Eaux grises

Eaux de cuisine



Conditions sectorielles d'émission des systèmes d'épuration individuelle.
Effectuées selon le mode opératoire décrit dans l'annexe III de l'Arrêté
du Gouvernement Wallon du 15 octobre 1998.

1) Unité d'épuration : inférieure ou égale à 20 EH

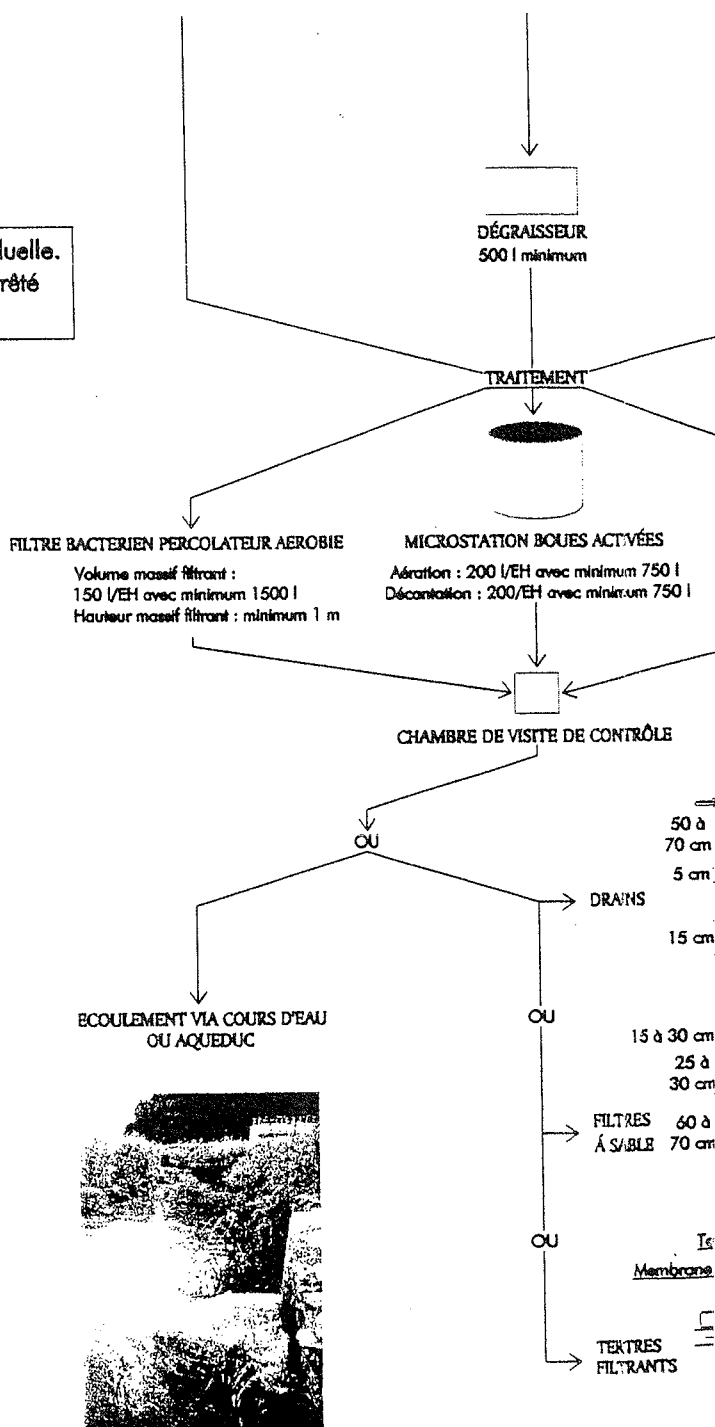
Paramètres	Concentration
Demande biochimique en oxygène (DBO5 à 20°C) sans nitrification	70 mg/l O2
Demande chimique en oxygène (DCO)	180 mg/l O2
Total des matières solides en suspension	60 mg/l

2) Installation d'épuration : comprise entre 20 EH et 100 EH

Paramètres	Concentration	% minimum de réduction
Demande biochimique en oxygène (DBO5 à 20°C) sans nitrification	50 mg/l O2	80
Demande chimique en oxygène (DCO)	160 mg/l O2	80
Total des matières solides en suspension	60 mg/l	90

3) Station d'épuration : égale ou supérieur à 100 EH

Paramètres	Concentration	% minimum de réduction
Demande biochimique en oxygène (DBO5 à 20°C) sans nitrification	30 mg/l O2	70-90
Demande chimique en oxygène (DCO)	125 mg/l O2	75
Total des matières solides en suspension	60 mg/l	90



Assainissement individuel en Région Wallonne.

Administration (Annexe II de l'AGW du 15/10/98)

Nouvelle habitation

Eaux vannes

Eaux grises

Eaux de cuisine

Eaux vannes



PRETRAITEMENT



FOSSE SEPTIQUE EAUX SANITAIRES
150 l/EH avec minimum 1500 l jusqu'à 10 EH
300 l/EH avec minimum 3000 l si > 10 EH

DÉGRAISSEUR OPTIONNEL
500 l minimum

PRETRAITEMENT



FOSSE SEPTIQUE TOUTES EAUX
600 l/EH avec minimum 3000 l jusqu'à 10 EH
450 l/EH avec minimum 6000 l si > 10 EH



FOSSE DE DÉCANTATION À DEUX ÉTAGES
Décanteur : 50 l/EH avec minimum 500 l
Digesteur : 200 l/EH avec minimum 1500 l

TRAITEMENT



FILTRE BACTERIEN PERCOLATEUR AEROBIE

Volume massif filtrant :
150 l/EH avec minimum 1500 l
Hauteur massif filtrant : minimum 1 m

MICROSTATION BOUES ACTIVÉES

Aération : 200 l/EH avec minimum 750 l
Décantation : 200 l/EH avec minimum 750 l

LIT BACTERIEN IMMERGE

CHAMBRE DE VISITE DE CONTRÔLE

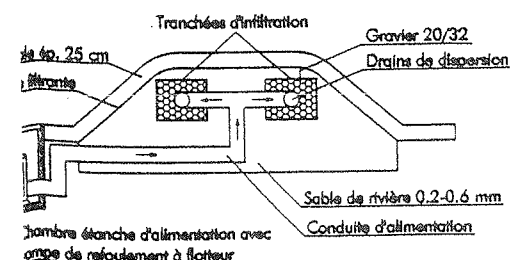
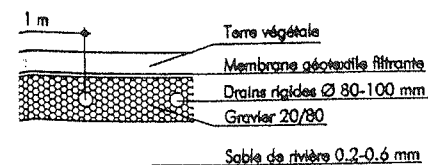
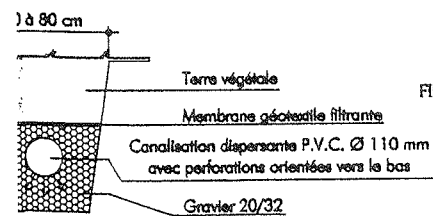
OU

ÉCOULEMENT VIA COURS D'EAU
OU AQUEDUC

DRAINS

FILTRES
À SABLE

TERTRES
FILTRANTS



GEMBLoux 8/LES ISNES / plan complémentaire au projet de lotissement
 Section A: 90c4 et 90z8 partie étant le reste de la propriété
 lot 7 parcelle en nature de terre, située en zone de NON AEDIFICANDI

ECH: 1 / 500

□ borne existante "fer"

Denorme-kairé, G

90 339

79,49

CONTENANCE MESUREE : 5427,86 m²

PROPRIETAIRE : DENORME-VERHAMME, C

71,01

90 k4 Nihoul, Marie

54,91

90 f9
 Rinchart, J

95,23

90 f9

11,23
 LOT 1

2,100
 LOT 2

2,100
 LOT 3

2,100
 LOT 4

2,100
 LOT 5

9,13

Société HUKOE