



-DOMAINE DU BOIS COCHET-

DIRECTION GENERALE DE
L'AMENAGEMENT DU LOGEMENT
DIRECTION DE VILLE
VU POUR ETRE ANNEXE A NOTRE AVIS
DU 02/03/2009
DOSSIER N. F0610/25107/LCP2/
2004

1. Généralités.

- 1.1. Les présentes prescriptions administratives annulent et remplacent les prescriptions initiales du lotissement.
La convention initiale reste d'application entre les parties civiles.
- 1.2. Les limites parcellaires renseignées au plan de lotissement sont indicatives.
- 1.3. Le maître d'ouvrage sera tenu de laisser ou de planter sur le bien suffisamment d'arbres et/ou de taillis pour lui conserver ou donner un caractère boisé s'harmonisant avec l'ensemble de Bois Cochet.
- 1.4. Les présentes conditions spéciales sont imposées dans le but de conserver au site du Bois Cochet son caractère admirable.
- 1.5. Les conditions mentionnées ci-dessous constituent des minima.

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 communal.
- 2.2. Tout acheteur pourra réunir plusieurs lots contigus pour y établir une seule construction.

3. Destination.

- 3.1. A l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, le présent lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et familial.
Il ne pourra être établi sur le bien vendu aucun commerce, industrie ou négoce, hôtel, clinique ou sanatorium.
- 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 15% de la superficie totale de la construction et que les deux unités de logement soient intégrées dans la même construction.
- 3.3. Les dépôts de terre, de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature qu'il soit sont interdits.
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 des lots concernés par le présent lotissement.

4. Zone de construction.

4.1. Qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb, les constructions devront obligatoirement être implantées en respectant les reculs suivants :

- Ces zones de recul seront au minimum de douze mètres par rapport à l'axe de la voirie, *seul pour les lots 231 à 237, pour lesquels un recul de minimum sept (7) mètres par rapport à l'axe de la voirie est autorisé*
- Par rapport aux limites latérales d'avec les voisins, les zones de recul seront au moins égales à la hauteur du pignon avec un minimum de cinq mètres.

CS
2/3/2009

Il ne pourra être érigé de construction dans les zones de recul. Toutefois, les avant-corps pourront empiéter de septante-cinq centimètres dans les zones de recul. Il en sera de même pour les toitures.

4.2. Les constructions devront être conçues dans le respect du relief naturel du terrain.

Les modifications du relief du sol sont interdites hormis les modifications de relief prévues au plan de lotissement.

Les terres excédentaires devront être évacuées.

5. Parti architectural.

5.1. Les constructions seront du type « bungalow » sans étage ou avec étage incorporé dans la toiture.

5.2. La pente des toitures ne pourra être supérieure à cinquante degrés ni inférieure à trente degrés. La hauteur maximum des corniches sera de quatre mètres au dessus du sol.

Toute complication de toiture est interdite.

Les plates-formes sont interdites.

5.3. Les matériaux de couverture seront soit le chaume, soit les ardoises naturelles, soit les ardoises artificielles de forme rectangulaire et de teinte foncée, soit les tuiles englobées de teinte noire ou teinte foncée, à l'exclusion de toute autre teinte et de tuiles vernies.

5.4. Les façades seront soit en matériaux rugueux de ton ancien, soit en matériaux peints ou badigeonnés en ton blanc, soit en brique rugueuses de ton ancien rejointoyées au mortier clair, soit en moëllons de pierre blanche ou pierre du pays.

Le bois est autorisé à concurrence de 30% des surfaces de chaque façade et pignon.

Tous autres matériaux tels que granitos, peintures brillantes, etc. sont proscrits.

5.5. Le bâtiment devra former un seul corps sans annexe indépendantes. Des annexes indépendantes pourront cependant être érigées à condition que leur surface atteigne au moins cinquante mètres carrés et que leur architecture soit du même type que celle du bâtiment principal.

6. Aménagement des abords.

- 6.1. Les plans joints à la demande de permis d'urbanisme renseigneront avec précision les matériaux à mettre en œuvre ainsi que les niveaux d'aménagements projetés par rapport à la voirie et à la construction à réaliser.

Les niveaux devront se raccorder harmonieusement entre propriétés contiguës.

- 6.2. ~~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.~~
Il sera prévu au moins deux emplacements de stationnement à l'air libre par parcelle.

CD
2/3/2009

- 6.3. La zone de recul depuis l'alignement sera verdurée et plantée. A front de la voirie, il pourra cependant être érigé des murets à chaperon double et d'une hauteur maximum de cinquante centimètres à partir du niveau du sol. Les matériaux seront les mêmes que ceux de la façade du bâtiment.

Ces murets pourront comprendre des pilastres à chaperon double.

Aux extrémités des murets, la hauteur des pilastres ne pourra dépasser un mètre à partir du niveau du sol. Cette hauteur sera réduite à septante-cinq centimètres au maximum pour les pilastres intermédiaires.

- 6.4. Dans la zone de construction définie au point 4, les aménagements suivants pourront y être autorisés à condition de ne pas nécessiter de modification sensible du relief du sol ni de déboisement :
- constructions de terrasses, bacs à plantes et pièces d'eau ornementales ;
 - un abri de jardin d'une surface au sol de 15m² maximum, d'une hauteur maximum de 2,5m à la corniche et de 3,5m au faite, réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois de teinte foncée ;
 - une piscine à l'air libre d'une superficie maximale de 30m² et ne dépassant pas le niveau du sol existant.

- 6.5. Les plantations seront choisies en privilégiant les essences locales présentes dans le lotissement et exécutées en favorisant leur intégration dans le paysage.

- 6.6. Après construction sur le bien, celui-ci devra être clôturé au moyen de haies vives ou clôtures en treillis ou fils de fer avec piquets en béton ou de clôtures dites clôtures normandes badigeonnées en ton blanc. La hauteur maximum de ces clôtures ne pourra dépasser 1,50m à partir du niveau du sol.

Entre les différents lots, les clôtures seront mitoyennes.

Le placement de toute autre clôture est interdit.

7. Equipement des constructions.

- 7.1. Par lot, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres.
- 7.2. Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées sera doté d'un dispositif de traitement des eaux conforme à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.
Il figurera de manière détaillée sur la demande de permis d'urbanisme.
La citerne et le dispositif de traitement des eaux, réalisés en sous-sol, pourront être implantés dans la zone de recul entre la zone de construction et la voirie.
- 7.3. La construction sera obligatoirement raccordée à l'égout public.
En l'absence d'égout, l'exécutoire de ces installations sera raccordé dans des drains dispersion à établir sur la propriété selon les conditions fixées par la législation relative au permis d'environnement.
Les puits perdus sont interdits.
Lors du placement de l'égout public, ces drains seront obligatoirement déconnectés et la construction y raccordée.
- 7.4. L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autres est ~~strictement interdite~~ *déconseillée. Ces appareils sont de préférence en fais.*

OK
2/3/2009



Service public de Wallonie Wavre, le

Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine
et Energie - DG04

Direction du Brabant Wallon

Rue de Nivelles, 88 - 1300 WAVRE

Tél. : 010/23.12.11 Fax : 010/23.11.84

23 MAI 2009

Au Collège communal
Administration Communale
De et à

1495 VILLERS-LA-VILLE

ANNEXE 14 - FORMULAIRE I

**PERSONNES DE DROIT PUBLIC DECISION D'OCTROI DE LA MODIFICATION
DU PERMIS DE LOTIR**

N/Réf. : F0610/25107/LCP3/2008.1/FM/sw

Le Fonctionnaire délégué -,

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

Vu le Code de l'Environnement, en ce qu'il concerne le système d'évaluation des incidences sur l'environnement soit les articles 62 et suivants de la Partie I du Livre Ier et les articles 52 et suivants de la Partie II du Livre Ier.

Considérant que l'Administration communale de Villers-La-Ville, propriétaire du lot 108 (suivant la numérotation du projet), a introduit une demande de modification du permis de lotir n° 10.305.4° dit "Bois Cochet" non périmé, relatif à un bien sis à VILLERS-LA-VILLE (Tilly), Section B n° 105k2 pie - Avenue Pont des Prêcheurs en vue de :

- Affecter le lot 108 en un lot non constructible, afin d'y accueillir un bassin d'orage ;
- Créer trois lots (109, 110, 111) dans le solde de la parcelle 105k2 (propriété de Te De Route), tel que c'était prévu dans le lotissement initial,
- Faire correspondre les limites des lots initialement créés aux limites actuelles réelles (plans cadastraux),
- Adapter le cahier des prescriptions urbanistiques (exclusion des considérations civiles et incorporation d'éléments nouveaux),
- Faire correspondre le tracé initial de la voirie au tracé actuel ;

Considérant que cette demande est cosignée par quatre autres propriétaires de lots dans le lotissement (lots 135, 152, 216, 109, 110, 111, suivant la numérotation du projet) ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant wallon de la Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 25/10/2008;



DIRECTION GÉNÉRALE - DG04

Rue des Brigades d'Irlande 1, B-5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 33 21 11 • Fax : 081 33 21 10

<http://spw.wallonie.be> • N° Vert : 0800 11 901 (informations générales)

Considérant que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande, ont reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, et ce en date du 24/09/2008;

Considérant que 15 propriétaires sur 265 ont exprimé des réclamations dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées, conformément à l'article 103 du C.W.A.T.U.P.E ; que ces propriétaires possèdent moins d'un quart des lots autorisés dans le permis initial;

Considérant que deux autres réclamations ont été enregistrées le dernier jour de ce délai, soit le 24/10/2008, par le responsable du service urbanisme de l'administration communale; que ces réclamations ne sont pas conformes au prescrit de l'article 103;

Considérant que la demande est signée par un auteur de projet agréé, conformément à l'article 11 du CWATUPE ;

Considérant le plan joint à la présente demande, daté du 07/04/2008, a été modifié le 21/01/2009 suivant les remarques émises en cours de procédure et est alors référencé L1a ; que ce plan modifié a été réceptionné par mes services le 28/01/2009 ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet a en partie pour objet de rendre le plan de lotissement conforme à la situation existante (limites des lots et tracé de la voirie) ; qu'en cela il n'a pas d'incidences sur l'environnement ;

Considérant qu'il a également en partie pour objet de donner au lot 108 une destination inconstructible pour un logement et réservée à l'aménagement d'un bassin d'orage et d'adapter le cahier des prescriptions ;

Que, quant au bassin d'orage, les incidences du projet concernent son impact paysager et les nuisances dues au chantier de création du bassin et à son entretien ; que l'impact paysager sera minime, voire moindre, qu'une construction d'habitation ; que par ailleurs, selon la notice, le bassin d'orage s'intégrera dans l'environnement naturel existant et que les plantations existantes aux abords du bassin seront maintenues voire densifiées ; qu'il conviendra d'être particulièrement attentif à cette intégration lors de l'élaboration du projet de bassin et de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ; que les incidences du chantier de création du bassin sont inhérentes à tout chantier de construction et sont limitées dans le temps ;

que les travaux d'entretien du bassin sont indispensables pour que ce bassin remplisse sa fonction, qu'ils sont fonction des intempéries et sont également limités dans le temps; que la notice prévoit d'éviter la réalisation de travaux les jours non ouvrables et les heures trop tardives ; que les incidences, quant à l'affectation d'un lot à l'aménagement d'un bassin d'orage, ne sont pas notables et que la notice prévoit des mesures permettant de limiter les nuisances éventuelles ;

Que, quant à l'adaptation du cahier de prescriptions, celles-ci portent que la possibilité de créer un second logement, sur la construction de piscines et abris de jardins, sur l'usage du bois comme matériau de parement et sur l'harmonisation des zones de recul ; que les incidences du projet sur ce point concernent soit l'augmentation éventuelle de la circulation de véhicules du fait de la création de seconds logements soit l'impact paysager du fait de l'aménagement de piscines ou d'abris de jardins ; que ces incidences devront être étudiées lors des demandes de permis relatives à de tels travaux ; que les parcelles sont suffisamment grandes et boisées pour en atténuer l'impact éventuel ; que l'impact de la création de seconds logements, en termes de mobilité, sur les voiries du lotissement sera minime ; que les incidences ne sont pas notables sur ce point ;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier introduit ou des réclamations que l'autorisation de modifier le permis de lotir porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (anciennement parc résidentiel) au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01/12/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'il est également situé dans le périmètre de lotissements délivrés les 17/10/1962 et 26/10/1962, non périmés à ce jour ;

Considérant que les terrains situés le long du Ry de Gentilsart (catégorie 2) sont partiellement classés en zone d'aléa d'inondation faible ; que le bien est aussi classé en zone « risque d'éboulement (versant) », de même que certains des lots du lotissement ;

Considérant que la demande de permis porte sur la modification du plan de lotissement quant au tracé de la voirie, en vue de faire correspondre ce plan à la situation actuelle de la voirie ; qu'en application des articles 128 et 129 du C.W.A.T.U.P.E., une enquête publique a été organisée du 25/11/2008 au 09/12/2008 et n'a donné lieu à aucune réclamation;

Considérant la délibération favorable du Conseil communal, en séance du 23/12/2008; qu'il constate que le plan d'alignement des voiries du Bois Cochet a été approuvé par arrêté ministériel du 08/06/2000, publié au Moniteur du 01/07/2000, lors de la reprise des voiries par la commune;

Considérant que le Collège communal atteste d'un équipement suffisant au vu de l'article 91 du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Service technique provincial; que son avis sollicité en date du 17/11/2008, rendu le 03/12/2008 et transmis en date du 09/12/2008 est favorable et attire l'attention sur les inondations rencontrées en aval (rue Fontaine des Fièvres et le centre aggloméré de Villers-La-Ville);
- Service public de Wallonie - cellule risque d'éboulement; que son avis sollicité le 17/11/2008, rendu le 21/11/2008 et transmis le 24/11/2008 est favorable; qu'il considère que le versant concerné par le projet est à risque faible; qu'il attire l'attention sur le respect des pentes maximales de 35° sur l'horizontale; qu'il conclut qu'« en l'absence d'excavation dans la pente du versant et/ou si cette excavation n'est que de l'ordre de 3,5mètres, le risque d'éboulement peut être considéré comme pratiquement nul »;
- S.N.C.B. HOLDING; que son avis sollicité le 17/11/2008 et transmis le 16/01/2009 est favorable;

Considérant que la Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité a remis un avis favorable en séance du 17/12/2008;

Considérant que l'avis du Collège communal de Villers-La-Ville a été sollicité en date du 17/11/2008 et transmis en date du 22/01/2009; que son avis est favorable conditionnel en séances du 12/01/2009 et du 19/01/2009;

Considérant que les réclamations et/ou remarques des propriétaires peuvent être résumées comme suit :

- changement de propriétaire (Notaire Stas de Richelle);
- demande de rétablir la division de la propriété telle que celle prévue dans le plan de lotissement d'origine (De Clynsen-Diltoer/Wiaux/Hairson/Piron/Darmont/Etienne/Degreef-Pisart/Williams);
- demande d'inscription du pourtour d'un étang au cadastre (Latteur);
- demande d'exclusion du périmètre du lotissement sur base d'éléments juridiques (Locht-Pelsser);
- multiplicité des règlements, opposition à tout ce qui lui serait préjudiciable (Van Bost);
- réserves quant à l'aménagement du bassin d'orage (Hairson/Brand-Lefèvre);
- aucune remarque (Provinciale Brabançonne d'Énergie/Van Raek);
- favorable tout en insistant sur le respect des prescriptions (Immobilière de la Belle Voie);
- application des nouvelles prescriptions aux habitations déjà existantes (Boxho-Anciaux);

Considérant, quant au changement de propriétaire le 19/09/2008, que les renseignements fournis au notaire par l'administration communale, lors de sa demande précédant la passation de l'acte de vente du bien, mentionnaient la procédure de modification qui allait être déposée ;

Considérant, quant au respect du nombre de lots acquis à l'origine par les propriétaires, que le plan de lotissement a été revu en conséquence (plan daté du 21/01/2009, référencé L1a, et réceptionné par mes services le 28/01/2009), et ce sur base des éléments fournis par les propriétaires concernés;

Considérant, quant à la demande d'inscription d'un étang existant, que les démarches ont été effectuées auprès des services fédéraux compétents en vue de faire inscrire l'étang sur les planches cadastrales ; que cette procédure est distincte de la demande de modification en cours ; que de plus l'aménagement de cet étang est couvert par permis et n'est pas contraire aux prescriptions du lotissement ;

Considérant, quant à la demande d'exclusion du lot 133 (cadastrée 5^e division, section B, n°97H), qu'elle est fondée sur le fait que cette parcelle a fait l'objet d'un échange de terrains avant l'octroi du permis de lotir initial (acte d'échange du 09 février 1962 entre le futur lotisseur Gerday et Monsieur Libotte); que ce lot ne pouvait alors faire partie du périmètre sur lequel a porté la décision d'octroi du permis de lotir de 1962, dans la mesure où le demandeur n'en était plus propriétaire ; qu'il n'était donc pas inclus dans le périmètre initial et n'est pas concerné par la présente demande de modification ; que le plan doit être complété en conséquence ;

Considérant , quant à la multiplicité des règlements et au caractère préjudiciable de la modification projetée, que la demande vise à revoir le cahier de prescriptions en en supprimant les dispositions relevant du droit civil, qui n'ont pas de raison d'être dans des règles relevant du CWATUP, et en actualisant ces règles de manière à les adapter aux modes de vie et de construction d'aujourd'hui (second logement, piscines et abris de jardins, utilisation partielle du bois) ; que ce cahier de prescriptions s'appliquera à tous les actes et travaux à réaliser dans le périmètre du lotissement ; que les situations existantes régulièrement resteront gérées par le cahier de prescriptions applicables lors de la réalisation des travaux et/ou de la délivrance du permis si celui-ci était requis ;

Considérant, quant aux réserves portant sur l'aménagement et l'entretien du bassin d'orage, que, selon la notice, le bassin d'orage s'intégrera dans l'environnement naturel existant et que les plantations existantes aux abords du bassin seront maintenues voire densifiées ; que ces questions devront être examinées lors de l'élaboration du projet de bassin et lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ; que les modalités d'entretien de ce bassin pourront également être abordées alors ;

Considérant, quant à la réserve relative à l'application des nouvelles prescriptions aux constructions existantes, qu'il a déjà été répondu ci-dessus; que les prescriptions nouvelles s'appliqueront aux actes et travaux à réaliser, ainsi la modification d'une construction existante ou son extension par exemple ; que le permis modifiant un permis de lotir ne peut en effet avoir un effet rétroactif ;

Considérant que le lot n° 159 doit être exclu du périmètre du lotissement sur base de l'acte d'échange du 09 février 1962 entre le futur lotisseur Gerday et Monsieur Libotte, ainsi que l'a été le lot n°133;

Considérant que la remarque tenant au respect d'une modification du permis de lotir délivré antérieurement, en date du 14/05/2008, portant sur les lots initialement numérotés 257 et 259, a été prise en compte dans le plan daté du 21/01/2009, référencé L1a, et réceptionné par mes services le 28/01/2009 ; que les trois lots issus de cette modification de 14/05/2008, selon la nouvelle numérotation, portent les numéros 211, 212 et 267 ;

Considérant, quant à la demande de modification de destination du lot 108 (bassin d'orage), qu'un tel aménagement est justifié par les risques d'inondation du Ry de Gentilsart et de la Thyle ; que le choix du terrain est fondé par des raisons techniques (en amont des zones urbanisées du village de Villers la Ville et à proximité du cours d'eau, dans une zone d'aléa d'inondation); que cette destination peut être autorisée en zone d'habitat dans la mesure où elle ne met pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle est compatible avec le voisinage ; qu'un tel aménagement a pour objectif de protéger les biens et les personnes des risques d'inondation ; qu'un tel aménagement peut aussi participer à la formation du paysage, si l'aménagement est bien étudié sur ce point ; que les deux conditions émises par l'article 26 du CWATUPE sont donc rencontrées ; que par ailleurs un permis de lotir peut se voir assorti de charges tenant à l'aménagement d'équipements publics et ce dans le périmètre du lotissement ; que la création d'un bassin d'orage pourrait entrer dans cette catégorie de travaux ; que la modification de la destination du lot 108 peut être acceptée ;

Considérant que la demande de modification peut être acceptée en ce qu'elle porte sur l'adaptation du plan de lotissement aux limites cadastrales actuelles ; qu'elle n'a pas pour objet d'aller à l'encontre des droits des propriétaires qui ont acquis plusieurs lots à l'origine, ceux-ci étant réunis sous un même numéro cadastral aujourd'hui ; que dans ce cas, il convient de redessiner les divisions/lots initialement autorisé(e)s ;

Considérant qu'il y a ainsi lieu de rétablir :

- ◆ le lot 138 en deux lots suivant l'acte d'acquisition du 14/01/1974 de Monsieur et Madame DE CLYNSEN-DILTOER;
- ◆ le lot 45 en deux lots suivant l'acte d'acquisition du 21/06/1966 de Madame WIAUX Thérésina;
- ◆ le lot 227 en deux lots suivant le courrier du 13/10/2008 de Madame PIRON Danielle;

- ◆ le lot 85 en deux lots suivant l'acte d'acquisition du 05/02/2001 de Monsieur ETIENNE Jean-Claude;
- ◆ le lot 139 en neuf lots suivant le courrier du 20/10/2008 de Madame HAIRSON Andrée;
- ◆ le lot 81 en deux lots suivant la déclaration du 24/10/2008 de Monsieur et Madame DEGREEF-PISART;
- ◆ le lot 165 en trois lots suivant les actes d'acquisition des 11/01/1990, 23/11/1990 et 21/06/1991 de Madame WILLIAMS ;

Considérant que le plan daté du 21/01/2009, référencé L1a, et réceptionné par mes services le 28/01/20209, reprend ces corrections ;

Considérant que la modification, en ce qu'elle porte sur l'adaptation du plan de lotissement avec le plan d'alignement approuvé pour le tracé des voiries, ne fait à nouveau qu'acter une situation existante ; qu'il y a lieu de l'autoriser ;

Considérant que des lotissements ont été délivrés dans le périmètre initial, et ce depuis l'octroi des permis de lotir des 17/10/1962 et 26/10/1962 ; que ces lotissements sont les suivants :

- 305FL14 du 01/03/1968 - 6 lots n° 117 à 121 et partie 105L2;
- 305FL23 du 12/07/1974 - 4 lots n° 122 à 125;
- 316FL14 du 03/08/1976 - 2 lots n° 79 et 80;
- 316PML7 du 19/01/1987 - 3 lots n° 60 à 62;
- 316PML65 du 25/10/1993 - 2 lots n° 52 et 53;
- 316PML67 du 10/01/1994 - 2 lots n° 87 et 88;
- F0610/25107/LAP/2001.6 du 09/07/2001 - 2 lots n° 221 et 222 ;
- F0610/25107/LAP2/2002.8 du 26/08/2002 - 2 lots n° 93 et 94;
- F0610/25107/LAP2/2003.5 du 01/09/2003 - 1 lot n° 204;

Considérant qu'il y a lieu d'exclure les parcelles relevées ci-dessus du périmètre du lotissement du Bois Cochet; que ces parcelles doivent rester sous le régime de leurs permis distincts;

Considérant que la parcelle cadastrée sous Tilly Section B n° 105L2 s'étend sur les lotissement du Bois Cochet et 305FL14; qu'il y a lieu de la scinder pour rétablir le statut juridique de chacune des parties conformément aux limites reprises au plan général (trait rouge);

Considérant que le nouveau cahier des charges concerne les points suivants et justifiés comme suit par le Collège dans sa décision du 12/01/2009 :

- * autoriser un logement secondaire (article 3.2.) : dans le cadre de la gestion parcimonieuse du sol et dans un but social (possibilité de loger de manière séparée des parents âgés ou jeune ménage);
- * ramener les zones de recul à douze mètres par rapport à l'axe de la voirie (article 4.1.) : l'objectif est d'uniformiser ces reculs (auparavant 12,15 et 18m en fonction de localisation de la parcelle
- * mettre en œuvre le bois (article 5.4.) : l'objectif est d'éviter les dérogations pour ce type de demande concernant un matériau de plus en plus apprécié;
- * descriptif des matériaux pour aménager les abords (article 6.2.) : il s'agit d'orienter les propriétaires vers des revêtements perméables;
- * placement d'un abri de jardin et d'une piscine à l'air libre (article 6.4.) : les prescriptions de 1962 ne permettaient pas ce genre d'aménagement dont la nécessité (abri de jardin) n'est plus à démontrer. En ce qui concerne les piscines, ce type d'aménagement n'a pas été prévu à l'origine et est de plus en plus demandé;
- * augmentation de la hauteur maximale des clôtures de 1m à 1,50m (article 6.6.) : le but poursuivi est de permettre de clôturer son bien de manière plus efficace (animaux domestiques);
- * équipement des constructions : réseau d'évacuation des eaux et dépôt aérien (article 7) : ces données actualisent les prescriptions relatives au règlement général d'assainissement. Auparavant, les prescriptions autorisaient la mise en place de puits perdants;

Considérant que les adaptations des prescriptions, en ce qu'elles permettent la création d'un second logement sur un lot, dans des conditions définies, visent à tenir compte de l'évolution du lotissement et de ses habitants ; qu'elles s'appuient alors sur des considérations sociales et sociologiques ;

Considérant que, quant aux constructions d'abris de jardin et de piscines, ces adaptations tiennent compte de l'évolution des modes de vie depuis 1962, et ce afin de faciliter la gestion des demandes de permis qui porteraient sur de tels objets ;

Considérant que ces adaptations veulent également tenir compte de nouveaux matériaux disponibles; qu'aucune modification n'est apportée aux critères architecturaux d'origine afin d'éviter toute contestation ou conflit ultérieurs;

Considérant, quant aux questions d'égouttage, que les règles en la matière, fondées sur des directives européennes, imposent soit le raccordement à un égout existant ou futur, soit l'aménagement d'un système d'épuration individuelle, selon que la partie du territoire communal concernée soit ou non classée en zone égouttée, égouttable ou non égouttable ; que le respect de ces règles s'impose à chacun ; que les prescriptions modifiées ne font que rappeler ces principes ;

Considérant que, quant à l'aménagement des abords, la remarque relative à l'obligation d'appliquer cette prescription aux constructions existantes risque d'engendrer des conflits entre propriétaires ; que le Collège a proposé alors une adaptation de cette prescription, de telle sorte qu'elle ne s'appliquerait qu'aux nouvelles constructions ; que le terme « nouvelle construction » est flou et risque de soulever des questions dans la pratique ; que par ailleurs, les anciennes prescriptions étaient muettes quant à l'aménagement des abords ; qu'il est préférable, pour assurer la sécurité juridique, de ne rien modifier sur ce point ; que l'article 6.2 alinéa 1^{er} des nouvelles prescriptions est supprimé ;

Considérant, quant aux reculs imposés, que les constructions existant sur certains lots sont implantées avec un recul inférieur à 12 mètres, et ce eu égard aux caractéristiques du terrain en cause ; qu'il convient que les projets de construction relatifs aux lots non encore bâtis situés aux abords de ces parcelles, soient traités dans un objectif d'intégration au cadre bâti ; que, quant à ces lots, un recul moindre doit être fixé ; que donc, quant aux lots 231 à 237, un recul de minimum 7 mètres par rapport à l'axe de la voirie est autorisé ;

Considérant que l'esprit du lotissement est dès lors sauvegardé ;

Considérant que les nouvelles prescriptions, applicables dès l'octroi de la présente modification du permis de lotir, remplacent les anciennes ;

Considérant que la modification du permis de lotir « Bois Cochet », sollicitée dans la présente demande, a été délivrée le 02/03/2009 ; que cette modification, pour une erreur portant sur l'incohérence entre la décision elle-même et le plan joint à celle-ci, référencé L1a, quant aux périmètres des lotissement exclus du périmètre du lotissement initial, a fait l'objet d'une décision de retrait ce jour ; que la présente décision de modification du permis de lotir fait suite à cette décision de retrait ;

DECIDE :

Article 1^{er}. - La modification du permis de lotir sollicité par l'Administration communale de Villers-La-Ville est OCTROYEE, sur base du plan daté du 07/04/2008, modifié le 21/01/2009 et référencé L1a.

Le titulaire du permis devra :

1. exclure du lotissement initial les lots 133 et 159 ayant fait l'objet d'un acte d'échange antérieurement à l'instruction des permis de lotir d'origine ;

2. exclure du périmètre du lotissement les périmètres de lotissements délivrés depuis 1962, pour lesquels des prescriptions urbanistiques spécifiques restent applicables, soit les lots 52, 53, 60 à 62, 79, 80, 87, 88, 93, 94, 117 à 121, 122 à 125, 204, 221, 222 et partie de la parcelle 105L2 intégrée au périmètre du lotissement 305FL14 de 1968 (cette partie de parcelle 105L2 est numérotée lot 275 dans le plan référencé L1a) ; ces différents lots et le solde de la parcelle 105L2 restant sous les contraintes de leurs lotissements respectifs (cf plan L1a - périmètres tracés en traits rouges) ;

3. modifier le nouveau cahier des prescriptions urbanistiques quant aux articles suivants :

« 4. Zones de construction .

4.1. (...) Ces zones de recul seront au minimum de douze mètres par rapport à l'axe de la voirie, sauf pour les lots 231 à 237, pour lesquels un recul de minimum sept mètres par rapport à l'axe de la voirie est autorisé. »

"6. Aménagement des abords.

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

"7. Equipement des constructions

7.4. L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autres est déconseillée. Ces appareils seront de préférence enfouis."

4. respecter le rapport technique du SPW - Cellule aménagement environnement, et le joindre au cahier de prescriptions urbanistiques de manière à informer les propriétaires et les concepteurs de projets de la géologie générale du site.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au Collège communal de Villers-La-Ville.

Le Fonctionnaire Délégué



Christian RADELET

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

1) VOIES DE RECOURS

Art. 127. § 6. Le demandeur et le Collège communal peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué ou de l'écoulement du délai visé à l'article 127, § 4, alinéa 2.

2) AFFICHAGE DU PERMIS

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 certifiée conforme 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 accomplis.

3) PEREMPTION DU PERMIS

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 de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1^{er}, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve 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.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique 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 lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

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

4) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

5) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

