

STAS DE RICHELLE, ROULEZ & JEMELKA

SOCIETE NOTARIALE

SRL - Numéro d'entreprise 0767.564.067

Chaussée de Bruxelles 95 à 1410 Waterloo

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN.

Le trente juin.

2021/0984 DR/OR/FV

Devant Nous, Maître Dominique **ROULEZ**, Notaire à la résidence de Waterloo, exerçant sa fonction dans la SRL dénommée « Maxime STAS de RICHELLE, Dominique ROULEZ & Sophie JEMELKA » en abrégé « SRJ », société notariale ayant son siège à 1410 Waterloo, Chaussée de Bruxelles 95, numéro d'entreprise 0767.564.067 RPM Nivelles.

ACTE DE
DIVISION
RENONCIATION
AU DROIT
D'ACCESSION

ONT COMPARU :

I. ACTE DE DIVISION.

Ci-après dénommée « LA COMPARANTE ».

EXPOSE PREALABLE

Laquelle conformément à l'article 101 du Code de Développement territorial, nous a requis de dresser l'Acte de Division urbanistique de l'ensemble immobilier plus amplement décrit ci-après.

Celui-ci est couvert par le Permis d'Urbanisation (PUR), préalable à la division de l'Ensemble immobilier, destiné en tout ou en partie à l'habitat, sis dans la Commune de Braine-l'Alleud, plus amplement décrit ci-après, dont la Comparante est propriétaire.

A. Description de l'Ensemble immobilier

La Comparante déclare être propriétaire des biens suivants :

Commune de BRAINE-L'ALLEUD (Quatrième division)

Ex- Braine-l'Alleud

1- Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « Champ du Pospol », le long d'une nouvelle voirie étant le boulevard de l'Alliance, cadastrée selon titre de propriété et extrait cadastral récent section E numéro 374/A/P0000, pour une superficie de 85 ares 23 centiares.

2- Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « Champ du Pospol », le long d'une nouvelle voirie étant le boulevard de l'Alliance, cadastrée selon titre de propriété et extrait cadastral récent section D numéro 284/D/P0000, pour une superficie de 26 ares 4 centiares.

3- Une parcelle de terrain sise à front du boulevard de l'Alliance, cadastrée selon titre de propriété et extrait cadastral récent section E numéro 373/K3/P0000 pour une superficie de 3 ares 60 centiares et présentant selon titre relatant un mesurage d'une superficie de 3 ares 60 centiares 39 dixmilliaires.

4- Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « Champ du Pospol » (contiguë aux parcelles sub/1 et sub/2) en retrait du boulevard de l'Alliance, cadastrée selon titre de propriété et extrait cadastral récent section D numéro 284/F/P0000, pour une superficie selon titre relatant mesurage de 52 centiares.

Précadastration.

Cet Ensemble immobilier a fait l'objet d'une précadastration par Monsieur François BERTRAND, Géomètre-Expert, agissant pour la SRL « FRANCOIS BERTRAND », ayant son siège à 1400 Nivelles, rue de la Croix Gabriel 32, de sorte que ledit Ensemble comporte 17 Lots destinés à la construction d'une maison, portant les identifiants parcellaires suivants :

Ces parcelles de terrain se trouvent à front d'une nouvelle voirie qui sera dénommée clos du Triton.

Les terrains LOT 1 à LOT 17 qui ont pour identifiants parcellaires réservé :

- LOT 1 : E 1629 A P0000 pour 5 ares 7 centiares ;
- LOT 2 : E 1629 B P0000 pour 3 ares 77 centiares ;
- LOT 3 : E 1629 C P0000 pour 3 ares 80 centiares ;
- LOT 4 : E 1629 D P0000 pour 9 ares 29 centiares ;
- LOT 5 : E 1629 E P0000 pour 4 ares 17 centiares ;
- LOT 6 : E 1629 F P0000 pour 4 ares 11 centiares ;
- LOT 7 : E 1629 G P0000 pour 4 ares 32 centiares ;

- LOT 8 : E 1629 H P0000 pour 4 ares 38 centiares ;
- LOT 9 : E 1629 K P0000 pour 4 ares 84 centiares ;
- LOT 10A : D 284 X P0000 pour 6 ares 75 centiares ;
- LOT 11A : D 284 Z P0000 pour 3 ares 68 centiares ;
- LOT 12A : D 284 B 2 P0000 pour 3 ares 88 centiares ;
- LOT 13A : D 284 D 2 P0000 pour 6 ares 25 centiares ;
- LOT 14 : E 1629 L P0000 pour 4 ares 70 centiares ;
- LOT 15 : E 1629 M P0000 pour 5 ares 46 centiares ;
- LOT 16 : E 1629 N P0000 pour 6 ares 41 centiares ;
- LOT 17 : E 1629 P P0000 pour 6 ares 59 centiares ;

Les espaces dénommés ci-après avec leur identifiant parcellaire réservé, étant prévus pour un emplacement de parking individuel :

- LOT 10B : D 284 Y P0000 pour 16 centiares ;
- LOT 11B : D 284 A 2 P0000 pour 24 centiares ;
- LOT 12B : D 284 C 2 P0000 pour 24 centiares ;
- LOT 13B : D 284 E 2 P0000 pour 16 centiares ;

Sur la base du plan établi par Monsieur François BERTRAND, précité, le 29 mars 2021, sur la base du Plan d'Implantation du PUR.

Ce plan du 29 mars 2021 a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le numéro de référence 25.744/10.263. Ce plan n'a pas subi de modification depuis lors et ne sera pas enregistré ni transcrit.

Ce plan constitue l'**Annexe 5** au présent acte et restera ci-annexé, après avoir été signé par la Comparante et le Notaire soussigné.

Origine de Propriété.

Conditions spéciales et servitudes

A ce sujet, la Comparante déclare ce qui suit :

A. Un de ses titres de propriété, étant l'acte de vente reçu par le Notaire Jean BOTERMANS, à Braine-l'Alleud, le 24 septembre 2018, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Nivelles, le 9 octobre 2018, sous la référence 46-T-09/10/2018-08721, ne contient ni servitudes ni conditions spéciales.

B. Un de ses titres de propriété, étant l'acte de vente reçu par le Notaire Jean BOTERMANS, à Braine-l'Alleud, le 24 septembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité Juridique de Nivelles, le 9 octobre 2018, sous la référence 46-T-09/10/2018-08720, ne contient ni servitudes ni conditions spéciales.

C. Un de ses titres de propriété, étant l'acte de vente reçu par le Notaire Dominique ROULEZ, à Waterloo, le 16 juillet 2020, transcrit au bureau de Sécurité Juridique de Nivelles, le 23 juillet 2020, sous la référence 46-T-23/07/2020-06033, contient un certain nombre de conditions spéciales – servitudes imposées par _____, relativement à la parcelle vendue par celle-ci.

Les conditions spéciales en question ne sont pas reprises ici dans la mesure où elles ne concernent que la parcelle de 52 centiares acquise de _____ et qui devra faire l'objet dans le futur, d'une cession à la Commune de Braine-l'Alleud avec toutes les assiettes de voirie et ses équipements.

La Comparante déclare que ces conditions spéciales n'impactent pas les parcelles de terrain identifiées dans le PUR et qui seront vendues à des tiers.

B. Champ spatial du permis – Description de l'urbanisation autorisée

1. Territoire couvert par le permis

L'Ensemble immobilier fait l'objet d'un PUR délivré par le Collège

communal de Braine-l'Alleud, le 15 janvier 2018, qui le couvre entièrement.

Une copie de ce Permis d'Urbanisation (PUR) restera ci-annexée et constitue l'**Annexe 1** au présent acte, après avoir été signée par la Comparante et le Notaire soussigné.

La Comparante nous a aussi remis la copie des plans suivants qui sont annexés à la décision d'octroi du Permis, à savoir :

- le Plan 14103.P0 étant le plan du Périmètre ;
- le Plan 14103.P1.1 étant le Plan de localisation ;
- le Plan 14103.P1.2.2 étant le Plan de la situation existante de fait « périmètre » ;
- le Plan 14103.P1.2.3 étant le plan de l'Aléa d'inondation par débordement et par ruissellement ;
- le Plan 14103.P1.3.1 étant le Plan de la situation existante de droit ;
- le Plan 14103.P1.3.3 étant le Rapport Urbanistique et Environnemental (2011) et Schéma de Structure Communal (2012) ;
- le Plan 14103.P2 étant le Schéma d'intentions ;
- le Plan 14103.P3.1.2 étant le Plan de l'occupation actuelle – coupes.
- le Plan 14103.P3.2.1 étant le Plan de l'occupation projetée ;
- le Plan 14103.P3.2.2 étant les Plans des cessions d'emprises ;
- le Plan 14103.P3.3.1 étant le Plan masse indicatif ;
- le Plan 14103.P3.3.2 étant le Plan masse coupes ;
- le Plan 14103.P3.4.a étant la Représentation 3D ;
- le Plan 14103.P3.4.b étant la Représentation 3D ;
- le Plan 14103.P3.4.c étant la Représentation 3D.

Ceux-ci constituent l'**Annexe 2** au présent acte et resteront ci-annexés après avoir été signés par la Comparante et le Notaire soussigné.

2. Projet d'urbanisation

Le projet est plus amplement décrit dans la décision d'octroi du PUR dont question ci-avant.

3. Lots à diviser

a) Généralités

En l'état, le périmètre à urbaniser est composé de **17 lots**, indiqués au Plan masse indicatif dont question ci-dessus, à savoir 17 lots destinés à l'habitat étant des maisons individuelles, lequel fait partie des annexes à la décision du Collège communal.

Il est à noter qu'il existe 4 lots complémentaires qui constituent chacun un emplacement de parking individuel.

b) Description

Les lots à créer sont décrits au Plan masse indicatif dont question ci-avant, pour un total de 17 logements.

C. Formalités préalables aux cessions

1. Interdiction générale – Exception

Pour rappel, en vertu de l'article D.IV.74, à moins d'une exception dûment prévue dans le permis, aucun des actes juridiques visés à l'article D.IV.2 §1^{er} alinéa 3 du même Code ne peut intervenir, tant que les charges d'urbanisme ou de voirie n'ont pas été exécutées et cette exécution dûment constatée ou, à défaut, si l'autorité consent à cette faculté, tant qu'une garantie nécessaire n'a pas été constituée.

En l'espèce, le permis n'a prévu aucune exception au principe.

2. Constatation par le Collège communal de la constitution d'une garantie suffisante

Il résulte d'un certificat délivré par le Collège communal de Braine-l'Alleud le 29 décembre 2020 et notifié à la Comparante que les garanties financières nécessaires à l'exécution des travaux et charges de voirie ont été constituées.

Ledit certificat restera ci-annexé et constitue l'**Annexe 4** au présent acte et restera ci-annexé après avoir été signé par la Comparante et le Notaire soussigné.

VOLET ADMINISTRATIF DE L'ACTE DE DIVISION URBANISTIQUE

1. Rappel de la valeur administrative des impositions du permis

Les impositions du permis sont reprises aux présentes à titre d'information.

2. Portée de la stabilité des règles

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis et ses annexes. Comme telles, elles s'imposent au titulaire du permis et aux acquéreurs des biens en vertu de la loi et elles sont reprises au présent acte à titre d'information.

Ces prescriptions doivent être respectées par le titulaire du permis, les acquéreurs des biens et leurs ayants droit, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les autorités compétentes. Ces prescriptions ne doivent en aucun cas être considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative même si l'acte de vente contient la référence à ces prescriptions avec l'obligation pour l'acquéreur d'un bien et pour ses ayants droit de les respecter.

Elles peuvent être modifiées par les autorités compétentes sans intervention du titulaire du permis ou de ses ayants droit et sans recours contre lui conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'aménagement du territoire.

Conformément auxdites dispositions, elles devraient faire l'objet d'un acte de division modificatif. Par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un bien donne mandat au titulaire du permis de le représenter à la signature de cet acte modificatif.

3. Impétrants

a) Généralités

Les terrains seront équipés par la Comparante ou ses éventuels ayants droit dans la limite des dispositions du PUR. Les frais de branchement et de raccordement seront supportés par les cessionnaires de lots.

La Comparante n'est pas responsable de la bonne marche des équipements et des infrastructures (cabine électrique, ...) installés par des tiers, non inclus dans l'objet des ventes à venir, sans préjudice de l'éventuelle responsabilité décennale imposée par l'article D.IV.75.

b) Voirie

Tous les lots bénéficieront d'un accès direct à la voirie, quelle que soit son statut. Les acquéreurs des lots réaliseront toutefois, à leurs frais, l'accès qui mène à leur propriété et ce, jusqu'à la voirie, le cas échéant, dans le respect des prescriptions du permis.

c) Eaux domestiques claires et usées

La Comparante déclare que l'ensemble des lots seront raccordés à l'égout qui sera aménagé.

La Comparante déclare que l'Ensemble immobilier est repris en régime d'assainissement collectif, avec pour conséquence que :

- toute habitation est en principe tenue d'être raccordée à l'égout ;
- toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux claires (pluviales, drains, ...) et des eaux usées.

d) Electricité – Gaz

La Comparante déclare que la voirie sera équipée en électricité et au réseau de gaz, le cas échéant, à ses frais.

4. Haie

Dans le cadre des impositions fixées par le PUR, la Comparante fera planter une haie en périphérie de l'Ensemble immobilier.

Chaque acquéreur d'un lot doit maintenir cette haie dans le respect des prescriptions ainsi édictées par les autorités publiques et il devra en imposer le respect à ses acquéreurs ou ayants droit à tous titres.

VOLET CIVIL DE L'ACTE DE DIVISION URBANISTIQUE – ORGANISATION CIVILE RESIDUELLE
--

1. Généralités

Subsidiairement aux impositions d'origine administrative, la Comparante nous requiert ensuite d'acter les dispositions qui tiennent lieu de conventions entre lotisseur et/ou propriétaires (ou titulaires de droits réels) de lot(s), aux fins de préserver leur cadre de vie et les bonnes relations de voisinage au sein de l'Ensemble immobilier. Elles forment l'organisation civile *résiduelle* de l'Ensemble immobilier.

2. Superficie des lots

Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites entre lots seront tranchées par un Géomètre-Expert immobilier,

désigné dans la convention de cession ou à défaut, par le Juge de Paix.

A moins d'une erreur manifeste, la décision du Géomètre-Expert sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

3. Servitudes par destination du père de famille

La division juridique de l'Ensemble immobilier est appelée à provoquer entre les lots l'établissement d'un état de fait qui se trouve à l'origine de servitudes ou d'obligations réciproques. Les servitudes et obligations ainsi créées et autorisées par le permis prendront effectivement naissance avec la création de droits réels distincts sur les fonds dominants ou servants ; elles trouvent notamment leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil. Il en est notamment ainsi, dans le respect du permis, des vues et des jours d'un lot sur l'autre, du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux claires et usées – gaz – électricité – réseaux...) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci et de façon générale, de toutes les servitudes et obligations établies sur un lot au profit d'un autre ou résultant de l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente, sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider de recourir à l'arbitrage.

4. Mitoyenneté des clôtures

Toutes les clôtures séparant l'un ou l'autre lots sont mitoyennes ; elles seront réalisées et entretenues à frais communs par les propriétaires de ces lots.

5. Opposabilité

Ces dernières dispositions font partie intégrante du statut réel de l'Ensemble immobilier. Ainsi, préalablement à la conclusion de toute cession de ou au sein de celui-ci, une copie intégrale du présent acte et de ses annexes doit être remis au cessionnaire, pour le subroger dans les droits et obligations civiles du cédant. En conséquence, ces prescriptions doivent être exécutées par les cessionnaires, sans pouvoir exiger l'intervention de la Comparante ou de ses ayants droit. En aucun cas, ces derniers ne pourront lui reprocher son inaction.

6. Servitudes et obligations réelles

a) Equipements

Les galeries, câblages, canalisations et compteurs afférents aux différents réseaux qui pourraient être établis dans l'Ensemble immobilier devront subsister sans recours contre la Comparante. En outre, avec les autorisations administratives utiles, la Comparante se réserve expressément la faculté d'installer toutes conduites, câblages, réseaux, canalisations, drains ou décharges dans la partie impropre à la construction de tous lots cédés, en particulier, le long de la voirie, en observant les exigences des

impétrants.

b) Drain

La Comparante déclare que les Lots 2, 3, 4 et 5 ci-dessus identifiés, sont grevés d'une servitude gratuite et perpétuelle relative à une emprise en sous-sol étant un drain dénommé « interception des ruissellements concentrés » qui est localisé de manière indicative au plan n° 14103.P3.2.1 (Plan de l'Occupation projetée) dont question ci-dessus et qui est aussi localisé par un trait continu de couleur bleue au plan de Monsieur François BERTRAND, précité, dont question ci-dessus et qui constitue l'**Annexe 5** au présent acte.

c) Servitude égout

La Comparante déclare que le Lot 10A ci-dessus identifié est grevé d'une servitude gratuite et perpétuelle relative à une emprise en sous-sol étant un égout public (INBW) qui est localisé au plan de Monsieur François BERTRAND, Géomètre-Expert, à Nivelles, du 29 mars 2021 et qui y est représentée par un trait interrompu de points, de couleur noire. Ce plan restera ci-annexé après avoir été signé par la Comparante et Nous Notaire et il constitue l'**Annexe 5** au présent acte.

d) Servitudes de passage véhicules et piétons

1. La Comparante crée les servitudes suivantes.

Ces servitudes sont perpétuelles et ont un caractère gratuit et elles sont destinées au passage de véhicules, motos, vélos et piétons.

L'assiette de ces servitudes est localisée au plan dressé par Monsieur François BERTRAND, Géomètre-Expert, précité, le 29 mars 2021 et plus particulièrement sur un extrait de celui-ci qui reprend en agrandissement la zone concernée. Cet extrait agrandi restera ci-annexé après avoir été signé par la Comparante et Nous Notaire et il constitue l'**Annexe 6** au présent acte et restera ci-annexé après avoir été signé par la Comparante et le Notaire soussigné.

2. Il existe ainsi une servitude grevant le Lot 11A au profit du Lot 10A et du Lot 10B dont l'assiette est reprise en hachurés au plan précité.

Il s'agit de permettre l'accès à chaque fois depuis le Lot 10B (emplacement pour véhicule) vers le Lot 10A auquel est rattaché cet emplacement (et vice versa).

Les frais relatifs aux réparations et à l'entretien de l'assiette de cette servitude sont à partager à parts égales entre le Lot 10A et le Lot 11A, sauf à imputer la responsabilité d'une dégradation à une personne déterminée.

3. Il existe ainsi une servitude grevant le Lot 12A au profit du Lot 13A et du Lot 13B dont l'assiette est reprise en hachurés au plan précité.

Il s'agit de permettre l'accès à chaque fois depuis le Lot 13B

(emplacement pour véhicule) vers le Lot 13A auquel est rattaché cet emplacement (et vice versa).

Les frais relatifs aux réparations et à l'entretien de l'assiette de cette servitude sont à partager à parts égales entre le Lot 12A et le Lot 13A, sauf à imputer la responsabilité d'une dégradation à une personne déterminée.

e) Servitudes conduites souterraines

La Comparante déclare que le Lot 11A, le Lot 12A, le Lot 10B et le Lot 13B sont grevés d'une servitude perpétuelle et gratuite pour le passage en sous-sol de toutes conduites telles que égouttage, eau, gaz, électricité, téléphonique, télédistribution, etc.

Cette servitude est établie au projet du Lot 10A et du Lot 13A et est localisée par un rectangle avec un trait bleu au plan précité de Monsieur François BERTRAND en **Annexe 6** au présent acte.

Les frais de réparation et d'entretien de ces conduites incombent au Lot bénéficiaire de cette servitude de même que les frais éventuels de remise en état des lieux après travaux.

f) Haies – Clôtures – Emplacements pour véhicules

La Comparante fixe les règles suivantes à propos de la plantation éventuelle de haies et clôtures à proximité des emplacements pour véhicules pour les lots ci-après.

A cet effet, la Comparante se réfère à un plan intitulé « Plan pour haies et clôtures » qui restera annexé au présent acte après avoir été signé par la Comparante et Nous Notaire et qui constitue l'**Annexe 7** au présent acte.

La Comparante placera une clôture sur la ligne reliant les points 1-12-13-10-9 ; elle aura un caractère mitoyen lorsqu'elle se trouve entre deux lots.

Si le propriétaire du Lot 10A désire planter une haie sur son lot le long de cette clôture, il le fera à ses frais et en assurera seul les frais d'entretien.

La Comparante placera une clôture sur la ligne reliant les points 35-32-33-34 ; elle aura un caractère mitoyen lorsqu'elle se trouve entre deux lots.

Si le propriétaire du Lot 13A désire planter une haie sur son lot le long de cette clôture, il le fera à ses frais et en assurera seul les frais d'entretien.

La Comparante plantera une haie et une haie palissée entre les points 14-18-22 dont l'entretien sera à charge et aux frais des propriétaires des Lots 10B et 13B.

Il est interdit de placer une clôture entre :

- les points 11-14 et les points 22-29 ni dans les zones de servitude de passage ;

- les points 15-17 et les points 17-23 pour garantir le stationnement de véhicules ;

- les points 10-11 et les points 29-33 pour garantir le stationnement de véhicules.

La Comparante ne placera pas de clôture entre les points 30-31-32 mais le propriétaire du Lot 12B pourra en installer une à ses frais et en assurera seul les frais d'entretien.

g) Eaux

Sauf convention contraire ou prescriptions administratives génératrices de charges entre lots, chaque lot cédé devra récolter sur son sol ses eaux pluviales et domestiques, de façon à éviter la naissance de toute servitude sur le fonds voisin.

h) Aspect – esthétique – tranquillité

Afin de garantir l'homogénéité de l'Ensemble immobilier visé par le PUR, la Comparante (sauf dérogation écrite et préalable de sa part) impose les prescriptions complémentaires en ce qui concerne les matériaux :

* Briques : Brabantse recup (ou similaire) avec couleur de joint : gris très clair / gris clair / beige.

* Tuiles sneldek de teinte noire.

* Couleur de châssis teinte grise ou noire (exemple de RAL 7038 - RAL 7039 - RAL 7023).

* Abords : accès en pavé béton ou naturel de teinte rouge-noire.

En outre, tout propriétaire (actuel ou futur) d'un lot de cet Ensemble immobilier s'oblige à soumettre les plans et descriptif de tout projet (construction – modification) à la Comparante au moins 1 mois avant le dépôt de sa demande auprès des pouvoirs publics afin d'obtenir l'accord de la Comparante.

Chaque propriétaire ou occupant s'oblige, pour lui-même et ses ayants droit, à :

- entretenir son lot, ses constructions et installations, ainsi que ses abords en parfait état d'entretien et de propreté ;

- jouir de son bien en bon père de famille, notamment en veillant à la tranquillité de ses voisins.

i) Trottoirs

La construction et l'aménagement du trottoir et/ou des accotements conformes au Permis est à charge de la Comparante. Les propriétaires de lots ou leurs ayants droit auront l'obligation d'entretenir régulièrement le trottoir situé devant leur lot.

j) Dispositions transitoires au chantier – Organisation – Gestion des dépôts et matériaux – Dégâts

Tout propriétaire de lot s'engage, pour lui-même et ses ayants droit, à imposer à ses entrepreneurs et, le cas échéant, à leurs sous-traitants, l'obligation d'entreposer les outillages et matériaux de construction sur son lot (et non sur le terrain voisin ou sur l'espace public). Si, lors du chantier, les ouvrages de voirie et leurs abords (revêtement, bordures de trottoir, canalisations diverses, et leurs accessoires, plantations, éclairage public) devaient être endommagés par un entrepreneur, le maître d'ouvrage serait personnellement responsable et devrait supporter tous les frais de réparation et d'indemnisation éventuels ainsi que les frais de remise en état, sans préjudice aux éventuels recours ou appels en garantie. Les travaux de remise en état pourront être décidés, commandés et exécutés par la Comparante agissant pour elle-même ou par ordre à des tiers qu'elle désignera librement.

Tous décombres et surplus de matériaux ou de matériel de construction seront évacués, sans retard, dès les travaux terminés et ne pourront en aucun cas être abandonnés sur la voirie ou sur un terrain voisin.

Chaque cessionnaire de lot est tenu de notifier à la Comparante ou à son mandataire, par envoi recommandé à la poste au moins 8 jours avant l'entame de ses propres travaux, tous dégâts (pré) existants(s) aux ouvrages de voirie et à leurs abords, sous peine d'en être réputé personnellement responsable.

k) Publicité

A l'exception des publicités en vue de la vente des parcelles ou des bâtiments par la Comparante ou ses mandataires, l'apposition de publicités sur les parcelles de terrain ou bâtiments est strictement interdite, sauf une plaque par parcelle, indiquant le nom et éventuellement la profession de l'habitant, lesquelles plaques pourront avoir une surface maximum de six décimètres carrés.

Sans autorisation écrite de la Comparante et sous peine d'une indemnité de 300,00 euros par jour et par infraction à payer, à première demande du vendeur à partir du jour de la constatation effective de l'infraction et donc, sans aucune mise en demeure, il est interdit aux acquéreurs, à leurs ayants-droit ou ayants-cause de construire ou de faire construire une habitation-modèle, un bureau de vente et/ou une habitation témoin sur le bien vendu ; de placer ou de faire placer un ou plusieurs panneaux de publicité de quelque grandeur et/ou dimension qu'il soit, sur le bien vendu, dans ou à l'entour de l'habitation éventuellement construite et visible depuis la voie publique déjà existante et les nouvelles voiries de l'Ensemble immobilier.

l) Antennes

Aux fins de ne pas porter atteinte au caractère principalement résidentiel et esthétique de l'Ensemble immobilier, il est interdit aux acquéreurs des lots de placer ou faire placer des antennes de télévision sur le terrain ou les bâtiments. Seules des petites antennes paraboliques d'un

diamètre maximum d'un mètre sont tolérées et ce dans le respect des dispositions du Code de Développement territorial et/ou de toute autre réglementation. Lesdites antennes seront placées de la manière la plus discrète possible et ne pourront en aucun cas être visibles soit de la voirie publique, soit des espaces publics.

m) Stationnement

Afin de préserver le caractère résidentiel l'Ensemble immobilier, le stationnement des caravanes, mobile homes, remorques, camions et de manière plus générale, tout véhicule accidenté ou épave, et/ou sans immatriculation est interdit sur le domaine public de l'Ensemble immobilier. En domaine privé, les caravanes et mobile homes ne pourront stationner au maximum que 48 heures par période de 6 mois. Le stationnement de camions y est interdit, même pour une durée très limitée. Un véhicule accidenté ou épave, avec ou sans immatriculation, ne pourra stationner en domaine privé plus de 15 jours par année civile.

n) Arbres longeant la voirie

La Comparante déclare qu'à la demande de la Commune de Braine-l'Alleud, les arbres longeant la voirie ont été incorporés dans chaque lot sur un emplacement localisé sur le plan de Monsieur François BERTRAND du 29 mars 2021.

Ces arbres seront plantés par la Comparante et devront être maintenus et entretenus par chaque propriétaire du lot concerné.

II. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

1/

Ci-après dénommée « LE PROPRIETAIRE ».

2/

Ci-après dénommée « LE BENEFICIAIRE ».

Lesquels comparants, ici présents ou représentés, nous ont déclaré avoir convenu entre eux ce qui suit :

Le propriétaire déclare renoncer purement et simplement, au profit du bénéficiaire, qui accepte, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions qui seront érigées par le bénéficiaire sur les biens ci-dessous décrits, lui appartenant, en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, et autoriser le bénéficiaire à construire à ses frais sur ces terrains toutes constructions, le tout aux conditions indiquées ci-après.

DESCRIPTION

Commune de BRAINE-L'ALLEUD (Quatrième division)

Les parcelles de terrain décrites ci-après, situées de part et d'autre d'une nouvelle voirie dénommée clos du Triton :

- LOT 2 : ayant une superficie de 3 ares 77 centiares 46 décimilliaires ;
- LOT 3 : ayant une superficie de 3 ares 79 centiares 78 décimilliaires ;
- LOT 5 : ayant une superficie de 4 ares 16 centiares 77 décimilliaires ;
- LOT 6 : ayant une superficie de 4 ares 10 centiares 59 décimilliaires ;
- LOT 7 : ayant une superficie de 4 ares 31 centiares 60 décimilliaires ;
- LOT 8 : ayant une superficie de 4 ares 37 centiares 62 décimilliaires ;
- LOT 9 : ayant une superficie de 4 ares 84 centiares ;
- LOT 10A : ayant une superficie de 6 ares 75 centiares 14 décimilliaires ;
- LOT 11A : ayant une superficie de 3 ares 67 centiares 87 décimilliaires ;
- LOT 12A : ayant une superficie de 3 ares 88 centiares 46 décimilliaires ;
- LOT 13A : ayant une superficie de 6 ares 25 centiares 48 décimilliaires ;
- LOT 14 : ayant une superficie de 4 ares 70 centiares 14 décimilliaires ;
- LOT 15 : ayant une superficie de 5 ares 46 centiares 40 décimilliaires ;
- LOT 10B : ayant une superficie de 16,5 centiares ;
- LOT 11B : ayant une superficie de 24 centiares ;
- LOT 12B : ayant une superficie de 24 centiares ;
- LOT 13B : ayant une superficie de 16,5 centiares ;

Précadastration.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une précadastration par Monsieur François BERTRAND, Géomètre-Expert, agissant pour la SRL « FRANCOIS BERTRAND », ayant son siège à 1400 Nivelles, rue de la Croix Gabriel 32, de sorte que ces lots portent les identifiants parcellaires suivants :

- LOT 2 : E 1629 B P0000
- LOT 3 : E 1629 C P0000
- LOT 5 : E 1629 E P0000

- LOT 6 : E 1629 F P0000
- LOT 7 : E 1629 G P0000
- LOT 8 : E 1629 H P0000
- LOT 9 : E 1629 K P0000
- LOT 10A : D 284 X P0000
- LOT 11A : D 284 Z P0000
- LOT 12A : D 284 B 2 P0000
- LOT 13A : D 284 D 2 P0000
- LOT 14 : E 1629 L P0000
- LOT 15 : E 1629 M P0000
- LOT 10B : D 284 Y P0000
- LOT 11B : D 284 A 2 P0000
- LOT 12B : D 284 C 2 P0000
- LOT 13B : D 284 E 2 P0000

Ce plan du 29 mars 2021 a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le numéro de référence 25.744/10.263. Ce plan n'a pas subi de modification depuis lors et ne sera pas enregistré ni transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE.

L'origine de propriété

est identique à celle indiquée ci-avant.

CONDITIONS.

1/ Le propriétaire décline toute responsabilité en ce qui concerne notamment la nature du sol ou du sous-sol et pour la construction envisagée, cette dernière étant construite aux risques et périls du bénéficiaire.

2/ Toutes contestations éventuelles au sujet des constructions qui seront éventuellement érigées par le bénéficiaire devront être vidées sans l'intervention du propriétaire.

3/ Les constructions que le bénéficiaire érigera éventuellement sur ledit terrain resteront la propriété du bénéficiaire pendant toute la durée de la présente renonciation.

4/ A l'expiration de la présente convention de renonciation au droit d'accession, les constructions qui auraient éventuellement été érigées par le bénéficiaire, appartiendront de plein droit et sans indemnité quelconque, au propriétaire.

5/ Le bénéficiaire s'engage à respecter les clauses et conditions particulières contenues dans le titre de propriété du propriétaire et qui sont reprises ci-après au titre « Conditions spéciales ».

URBANISME.

Le Propriétaire déclare relativement aux biens, sur base d'une lettre du 5 août 2019, de la Commune de Braine-l'Alleud, ce qui suit :

Plan d'aménagement du territoire et d'orientation

- le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Nivelles ;

- le bien est situé en zone de ZACC ALLIANCE au schéma de développement communal adopté par le conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;

- le bien est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local « Parc de l'Alliance » approuvé par arrêté ministériel du 07.06.2011.

Guide régional d'urbanisme

Le bien n'est pas soumis à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT.

Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine

Le bien :

* n'est pas situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT ;

* n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

* n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP) ;

* n'est pas classé en application de l'article 196 du CWP ou visé par une procédure de classement en cours ;

* n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWP ;

* n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWP.

Périmètre des zones vulnérables

- Le Propriétaire n'a pas connaissance que le bien soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, réserve forestière, Natura 2000 etc.).

Le Propriétaire n'a pas connaissance que le bien soit exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

- Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une telle zone.

Aisances de voirie

- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.
- Le bien est repris en zone égouttable/égouttée au PASH.

Permis ou certificats

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception d'un permis d'urbanisation non périmé suivant : Lotissement « Housing 2020 » du 15 janvier 2018 portant sur la création de 17 lots.

Engagement du Propriétaire

Le Propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le Propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance les biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau mais est situé dans une zone de ruissellement de faible intensité.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le Propriétaire déclare que, à sa connaissance, les biens ne sont pas concernés par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le Propriétaire déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit au Bénéficiaire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le Propriétaire déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le Propriétaire déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait les biens n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le Propriétaire déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le Propriétaire déclare que les biens sont actuellement affectés à usage de terrain à bâtir.

ETAT DU SOL

A. Information disponible

Le Propriétaire déclare que les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 23 janvier 2020 et du 2 juillet 2020 énoncent ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le Propriétaire confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, le Bénéficiaire déclare qu'il entend les affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

Le Propriétaire prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le Propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que les modalités de cet accord ont été fixées en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le Bénéficiaire accepte expressément. En conséquence, seul le Bénéficiaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. Le Bénéficiaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

Le Propriétaire déclare, sans que le Bénéficiaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

DUREE.

Les parties conviennent que la présente renonciation au droit d'accession cessera de sortir ses effets après **10 (dix)** années à compter des présentes.

IMPOTS.

Toutes les contributions et autres taxes généralement quelconques auxquelles donneront lieu les constructions éventuellement érigées seront supportées par le Bénéficiaire.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes seront à la charge exclusive du Bénéficiaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

DISPOSITIONS FINALES

1. Conflit entre les dispositions de droit public et de droit privé

En tout état de cause, les dispositions conventionnelles ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux impositions publiques actuelles et futures, notamment celles contenues dans le Permis

d'Urbanisation (PUR) et ses éventuelles modifications.

2. Mentions imposées dans les actes de cession

Toutes les conventions relatives à un lot repris dans le périmètre du Permis devront obligatoirement contenir les informations suivantes :

- l'existence des autorisations administratives y afférentes ;
- la confirmation du respect de l'obligation de communication de l'acte de division urbanistique et de ses éventuels actes modificatifs ;
- ainsi que le cas échéant, les certificats liés au lot ou à l'Ensemble immobilier concerné.

3. Annexes

Liste des annexes au présent Acte :

Annexe 1 : une copie du Permis d'Urbanisation ;

Annexe 2 : une copie des plans annexés à la décision d'octroi du Permis ;

Annexe 3 : procuration.

Annexe 4 : une copie du certificat délivré par le Collège Communal de Braine-l'Alleud le 29 décembre 2020 attestant que la garantie financière nécessaire à l'exécution des charges d'urbanisme a été constituée ;

Annexe 5 : plan de mesurage de Monsieur François BERTRAND.

Annexe 6 : extrait agrandi du plan de Monsieur François BERTRAND (assiette des servitudes).

Annexe 7 : plan pour haies et clôtures.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés ne varietur par la Comparante et le Notaire soussigné, et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

4. Frais - copie

La Comparante déclare que chaque (premier) cessionnaire/acquéreur de lot pour une maison individuelle devra acquitter à son égard comme contribution aux frais du présent acte de division urbanistique d'une quote-part forfaitaire qui sera fixée dans la convention de vente et ce lors de la signature de l'acte authentique.

Lors de la signature de l'acte authentique au plus tard, il sera remis à l'acquéreur d'un lot étant une maison individuelle, une copie du présent acte de division urbanistique qui comprendra seulement une copie de l'annexe suivante :

- le Permis d'Urbanisation ;
- le Plan masse indicatif ;
- le plan de mesurage de Monsieur François BERTRAND ;
- le certificat du Collège Communal du 29 décembre 2020 (constitution de la garantie financière pour les travaux et charges de voirie).

Si l'acquéreur d'un lot désire obtenir une copie des autres annexes, il devra le demander en l'Etude du Notaire instrumentant et lui payer au préalable les frais de copie.

5. Etat civil

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les noms, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

6. Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

7. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la Comparante en son siège social susindiqué.

8. Mandat

Par la signature de son acte d'acquisition, l'acquéreur donne mandat irrévocable au vendeur pour le représenter à la signature de tout acte de division modificatif ou rectificatif, étant précisé que le mandat ne porte que sur la signature de l'acte de division modificatif, alors que la procédure administrative de modification du Permis (ou ses annexes) doit se faire dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

9. Droit d'écriture

Le Notaire instrumentant confirme la réception du paiement du droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) pour le présent acte.

DONT ACTE

- Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.
- Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.
- Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Présents : M. V. SCOURNEAU, Député-Bourgmestre, Président; M^{me} Ch. VERSMISSEN-SOLLIE (1^{er} Échevine),
M^{me} V. DENIS-SIMON (2^e Échevine), M. G. MATAGNE (3^e Échevin), M^{me} S. MARCOUX (4^e Échevine), M. H.
DETANDT (5^e Échevin), M. J.-M. WAUTIER (6^e Échevin), M. O. PARVAIS (Président du C.P.A.S.);
M^{me} A. CARLIER, Directrice générale ff, M. J. MAUROY, Directeur général adjoint.

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu la demande de permis d'urbanisation, comprenant une demande d'ouverture de voirie communale, introduite par _____, relative à un bien sis entre le boulevard de l'Alliance, la rue des Roseaux et la rue des Berges du Ruisseau a 1420 BRAINE-L'ALLEUD (cadastré ou fayant été 4^e division, section D, n°284B et section E, n°374) ayant pour objet d'urbaniser le bien en 17 lots avec ouverture de voirie ;

Vu le Code du Développement Territorial et particulièrement son article D.IV.110 ;

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

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation (C.D.L.D.) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduelles du 22.05.2003 ;

Vu, annexés à cette demande, les plans et documents exigés par l'article 11 du décret voirie précité ;

Vu les articles 88 à 106, 128, 129 quater, 307 à 310, 311 à 312 et 324 à 329 du CWATUP ;

Vu les articles 330 à 343 du Code précité déterminant les modalités de publicité des demandes de permis d'urbanisation ;

Vu les articles 3 à 6, 7 à 10, 11 à 17, 21 à 23 et 24 à 26 du décret voirie précité ;

Considérant que, conformément à l'article D.85 du Livre Ier du Code de l'Environnement, la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice est complète ;

Vu le décret du 11.03.1999 relatif au permis d'environnement et les dispositions en vigueur dans la partie V de la partie décrétable (art. D49 et D77) et dans la partie V de la partie réglementaire (art. R46 à R86) du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement concernant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne ;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis, l'Autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas ;

Vu sa décision du 19.05.2016 de considérer la simple notice d'incidences sur l'environnement introduite comme étant recevable ;

Considérant que la demande de permis comporte les pièces et documents énumérés par le CWATUP, une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, ainsi que le dossier technique et les documents complémentaires relatifs à la demande d'ouverture de voirie ;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisation, l'Autorité communale assistée de ses services, dispose d'une connaissance du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande ;

Considérant que les parcelles visées sont respectivement cadastrées, ou l'ayant été, 4^e division, section D, n°284B et section E, n°374 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisation a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 04.05.2016 ;

Vu le document d'incomplétude adressé à

en date du 07.06.2016 ;

Considérant que l'avis de réception de cette demande complète de permis par la commune de Braine-l'Alleud porte la date du 23.09.2016 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat 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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26.09.2013 adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Nivelles (planche 39/3) en vue de promouvoir l'usage du RER aux alentours de la future halte RER de Braine-l'Alliance ;

Considérant que l'arrêté susmentionné a été annulé par l'arrêt n° 234.759 du Conseil d'Etat prononcé le 17.05.2016 ; que suite à cet arrêt, le bien est à nouveau affecté en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) ;

Vu l'application de l'article 33 du CWATUP ;

Considérant que l'affectation de la ZACC est déterminée en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à l'article 174 et de noyaux d'habitat visés au Code du logement, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ;

Vu le Schéma directeur modifié le 01.07.1996 ;

Vu le Rapport urbanistique et environnemental (R.U.E.) du Parc de l'Alliance adopté le 07.08.2011 par arrêté ministériel ;

Considérant que le bien se situe en « zone de logements familiaux » dans le R.U.E. précité ;

Considérant que le projet est donc conforme à la zone précitée ;

Considérant que le bien est également situé dans le périmètre du Plan Communal de Mobilité conjoint Braine-l'Alleud / Waterloo approuvé par le Conseil communal le 11.05.2009 ;

Considérant qu'il n'existe, pour la partie du territoire où se situe le bien, ni de plan communal d'aménagement approuvé, ni de plan de lotissement dûment autorisé et que la commune de Braine-l'Alleud n'est pas en régime de décentralisation ;

Considérant que le terrain n'est pas situé dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde, ni à proximité d'un centre ancien protégé, d'un bien immobilier classé, d'un site archéologique, ni à proximité et/ou dans un périmètre de protection visé par la loi du 12.07.1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 06.12.2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ; que le bien n'est pas inscrit en zone NATURA 2000 et que le site le plus proche est celui des « Affluents brabançons de la Senne » situé à environ 3 km à vol d'oiseau du périmètre de la demande ;

Considérant que le bien est situé dans la ZACC dite « Parc de l'Alliance » classée en priorité 1 au Schéma de Structure Communal entré en vigueur le 04.08.2012 ;

Considérant que la ZACC dite « Parc de l'Alliance » est située au sein du territoire urbain et joue un rôle structurant dans le projet d'aménagement du territoire de la commune de Braine-l'Alleud ;

Considérant que le R.U.E. du Parc de l'Alliance est un document de référence encadrant sa mise en œuvre ; que celui-ci supplante le Schéma de Structure Communal ;

Considérant que cette zone est située en bordure du territoire urbain en entrée de ville, dans la partie sud de Braine-l'Alleud ;

Considérant que la partie nord de la zone est occupée par des logements unifamiliaux ;

Considérant que cette ZACC constitue un secteur à enjeu lié au positionnement d'une gare RER ; que celle-ci est particulièrement structurante à l'échelle du territoire de Braine-l'Alleud ;

Considérant que le projet est conforme au R.U.E. précité ;

Considérant que le projet implique la création d'une voirie communale ; qu'en vertu du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale, l'accord préalable du Conseil communal sur la création d'une voirie communale est requis ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'article 330, 9° du CWATUP : "les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article 129 quater (permis d'urbanisme portant sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale)" et suivant les modalités du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale ;

Vu l'enquête publique menée du 10.10.2016 au 08.11.2016 ainsi que le procès-verbal de clôture de l'enquête publique ;

Vu la réunion d'information organisée le 13.10.2016 de 17h30 à 18h00 au Centre administratif, rue Cloquet, 80, en présence de l'auteur de projet ;

Considérant que le dossier, soumis à l'enquête publique précitée, contenait, en outre, les plans précis de la voirie projetée ;

Considérant que le projet a fait l'objet de 30 courriers de réclamation dans le cadre de l'enquête publique réalisée pour le présent projet ; que le contenu de ces réclamations peut être résumé comme suit :

- le risque d'accident dû au manque de visibilité provoqué par les murs antibruit
- le risque d'une circulation chaotique due à l'absence de trottoirs et la taille très limitée de la voirie
- une potentielle ouverture dans le front de bâti de la rue des Berges du Ruisseau
- l'absence de solution concernant le problème des câbles et canalisations affleurant sur le tracé du Ruisseau des Talus
- l'exigence d'une étude portant sur les nuisances lumineuses provoquées par les phares de voitures
- il aurait été opportun de réaliser un relevé de géomètre pour visualiser l'articulation du périmètre avec les parcelles contiguës
- le risque d'inondations graves suite aux problèmes d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales par le Ruisseau des Talus ; l'urbanisation et l'évacuation directement par canalisation des eaux de pluies dans le ruisseau pourraient contribuer à des inondations qui affecteraient les constructions actuelles mais également celles en projet
- la moitié de la parcelle est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement de faible à élevé et les mesures proposées par l'auteur de projet pourraient contribuer à des inondations qui affecteraient les maisons existantes et projetées ; le principe de précaution doit être respecté et les maisons situées le long du Ruisseau des Talus devraient être supprimées dans la mesure où elles sont les plus exposées
- une étude hydrologique est requise pour évaluer l'impact du projet sur le taux d'absorption des eaux par le terrain ainsi que pour évaluer le risque d'inondation par rapport à la situation actuelle
- l'extrait du rapport de LABOMOSAN souligne que les drains de dispersion ne sont pas conseillés pour ce type de sol ; que le placement de puits perdants peut être envisagé tout en n'étant pas idéal
- les analyses acoustiques datent de 2006 et, depuis lors, les nuisances sonores ont augmenté à cause du Ring Ouest, du chemin de fer et du boulevard de l'Alliance
- l'insuffisance des emplacements de parking
- risque que beaucoup de véhicules restent en voirie ; il est nécessaire de supprimer des maisons dans la partie centrale pour permettre un rééquilibrage
- il y a une erreur dans la date du reportage photographique
- la création d'une promenade dans les jardins de la rue des Saussois
- il n'y a pas de trottoir le long de la voirie en desserte locale
- le piétonnier longeant le boulevard de l'Alliance fera 1,5 m de large ; ce cheminement devrait être beaucoup plus large pour devenir un véritable aménagement de type mode doux palliant ainsi le sens interdit placé à l'intersection de la rue Longue et du boulevard de l'Alliance ; il est proposé de transformer le chemin piéton qui longe le boulevard de l'Alliance en un cheminement mode doux
- les nuisances sonores estimées comme "réelles" alors qu'aucune mesure n'est prise pour atténuer ces nuisances sonores dues au trafic ferroviaire et routier le long du boulevard de l'Alliance
- pour réduire au maximum les nuisances sonores et visuelles, des haies devront être plantées préalablement au début du chantier de construction et de voirie
- un éclairage public limitant les pollutions lumineuses est également demandé
- l'existence de coquilles administratives dans le cahier spécial des charges joint à la demande de permis technique concernant la voirie ainsi qu'en page 62 concernant le contexte urbanistique et paysager
- la qualité des données de l'outil Cityse Quartiers (données datées de 2001) est critiquée
- l'affectation au plan de secteur de Nivelles de la parcelle doit être précisée
- le projet porte atteinte au cadre de vie des habitants aux alentours du projet et à leur qualité de vie
- la hauteur sous corniche qui est de 5,5 m semble plus élevée que celle des maisons actuelles et influencera de manière considérable l'isolement visuel, l'ensoleillement et la vie privée des habitants actuels ; afin d'évaluer ces désagréments, une étude sur l'impact du projet sur l'ensoleillement est demandée
- le risque d'une vue directe sur les jardins et vérandas des maisons existantes depuis les habitations projetées, ce qui entraînerait une perte d'intimité
- l'urbanisation donne l'impression de privilégier un maximum le bâti en investissant un minimum dans le domaine public ;

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée le 01.12.2016 conformément aux dispositions du décret voirie ;

Vu le procès-verbal de la réunion de concertation établi par l'Administration communale ;

Vu l'avis du 13.10.2016 de la DGO3, Département de la Ruralité et des Cours d'Eau, Direction du Développement rural, Service Central ;

Vu l'avis du 17.10.2016 du SPW, Direction Provinciale du Brabant wallon ;

Vu l'avis du 26.10.2016 de la Province du Brabant wallon, Direction d'Administration de la Maintenance et du Développement Patrimonial, Service de Gestion des Infrastructures et du Patrimoine non bâtis ;

Vu l'avis du 27.10.2016 de la C.C.A.T.M. ;

Vu l'avis du 27.10.2016 de TUC RAIL ;

Vu l'avis du 12.10.2016 de la S.C.R.L. ORES ;

Vu l'avis du 17.10.2016 de la S.C.R.L. IECBW ;

Vu l'avis du 27.10.2016 de la Zone de Secours du Brabant wallon ;

Vu l'avis du 28.10.2016 de la S.C.R.L. VIVAQUA ;

Vu l'avis du 16.11.2016 du service Police ;

Vu l'avis du 20.12.2016 de la DGO4, Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, Cellule Aménagement-Environnement ;

Vu les avis datés du 03.11.2016 et du 20.03.2017 de l'IBW ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'une suspension des délais du 15.12.2016 au 11.05.2017, conformément aux dispositions de l'article 116 du CWATUP, pour répondre, en partie, aux remarques de certains riverains et d'impétrants ;

Vu les documents complémentaires déposés et cachetés en date du 11.05.2017 ;

Considérant qu'en ce qui concerne la complétude du dossier de demande d'ouverture de voirie, il y a lieu de souligner que la demande comprend l'ensemble des documents visés à l'article 11 du décret du 06.02.2014, à savoir :

- un schéma général du réseau des voiries dans lequel s'inscrit la demande
- une justification de la demande eu égard aux compétences dévolues à la Commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité et de commodité du passage dans les espaces publics
- un plan de délimitation ;

Considérant que ces documents contiennent les informations nécessaires et suffisantes pour évaluer la demande en connaissance de cause sur la question de principe de l'ouverture de la voirie ;

Vu le cahier spécial des charges, le métré estimatif et le profil type de voirie ci-annexés ;

Vu la délibération du Conseil communal du 26.06.2017, publiée du 25.07.2017 au 08.08.2017 conformément aux dispositions du décret voirie ;

Considérant que cette décision n'a soulevé aucun recours, ni auprès du Gouvernement wallon, ni auprès du Conseil d'Etat ; qu'elle est, par conséquent, définitive ;

Vu son avis préalable favorable du 21.08.2017 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 27.11.2017 en application de l'article 107, § 2 du CWATUP ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande ; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;

Considérant que le Collège communal est tenu de prendre connaissance de l'ensemble des réclamations et d'y répondre ;

Considérant que la présente motivation forme un tout ; que, pour faciliter sa lecture, le Collège communal a choisi de présenter une motivation répartie en différents titres ; que, cependant, ce qui est dit à propos de certains sujets peut valoir pour d'autres ;

Considérant que l'objet de la demande est un permis d'urbanisation ; que certaines réclamations n'ont pas lieu d'être dans le cadre de la présente procédure dans la mesure où elles concernent les demandes de permis d'urbanisme qui devront être introduites ultérieurement ;

Quant à la composition de la demande en ce compris la notice d'évaluation des incidences

Considérant que la demande de permis est complète et permet, tant aux autorités administratives et instances consultées qu'aux riverains, de statuer en parfaite connaissance de cause ; qu'elle contient tous les plans, cahier des prescriptions et documents qui permettent de percevoir l'urbanisation projetée et ses incidences ; que ce constat résulte à suffisance de l'ensemble des avis et réclamations qui furent introduits ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences est complète, suffisamment étayée et précise ; que tant la CCATM (à l'unanimité) que l'IBW ont estimé que le projet a été bien conçu ; que, si certaines erreurs ou coquilles ont été relevées, elles ne sont pas de nature à empêcher l'Autorité de statuer en parfaite connaissance de cause ;

Considérant tout d'abord qu'il y a lieu de rappeler que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'Autorité d'accorder ou refuser un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation ; qu'elle doit contenir des renseignements complets, précis et exacts ; que les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'Autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice

d'évaluation des incidences ni d'une autre manière (voy. not. C.E., n° 235.621, 16.08.2016, Rieberghe et Mensah ; C.E., n° 236.431, 17.11.2016, Darquennes et crts) ;

Considérant que la notice détaille la situation existante de fait et de droit, décrit l'urbanisation projetée et analyse (au point 10) l'intégration de celle-ci avec le cadre bâti et non bâti ; qu'elle mentionne notamment que le nouveau quartier poursuit l'affectation au logement des quartiers de lotissements à l'Est, dans le respect des gabarits R+1+T et de la superficie parcellaire observée ; que le projet valorise la présence du Ruisseau des Talus et la présence de la promenade existante du Ruisseau des Talus en prolongeant celle-ci ; qu'en outre, le projet gère la présence des infrastructures ferroviaires et routières en exploitant le talus et en le végétalisant afin de diminuer au maximum les nuisances sonores et visuelles ;

Considérant que le législateur n'impose pas que la notice expose toutes les alternatives possibles, mais demande seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et que soient indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement ; que, c'est, partant, l'examen de ces alternatives qui doit ressortir du dossier ; qu'en l'absence d'une telle esquisse, cette lacune n'est de nature à entraîner l'annulation du permis que s'il apparaît que son auteur n'a pu statuer en connaissance de cause sur la base d'autres éléments ; qu'il appartient à celui qui dénonce de tels défauts de rendre vraisemblable que ceux-ci ont empêché l'Administration d'apprécier adéquatement la demande (C.E., n° 236.664, 07.12.2016, Ghysens et Ludwig) ;

Considérant que la notice a esquissé deux solutions de substitution, à savoir la non-urbanisation du périmètre et son affectation en espace vert ; qu'il ne peut être exigé que toutes les possibilités de modifier les détails de l'urbanisation projetée soient examinées ; que, du reste, le Collège communal est apte à percevoir l'incidence des modifications suggérées par les réclamants, notamment au vu de la notice d'évaluation des incidences du projet, des photos et des plans joints à la demande ;

Considérant que ces éléments, auxquels s'ajoutent les plans et photos joints à la demande, suffisent pour que le Collège communal puisse apprécier l'impact d'une habitation sur une autre, ce qui ne relève pas d'un degré de technicité complexe ;

Principes d'urbanisation

Considérant que le territoire de la commune de Braine-l'Alleud jouit d'une attractivité importante eu égard à sa proximité avec la capitale, située à 33 km seulement, et bénéficie d'une excellente accessibilité tant au niveau routier qu'au niveau des transports en commun (train et bus) ; que, plus particulièrement, le périmètre se situe dans l'entité urbaine la plus attractive du territoire communal ; que le périmètre est à proximité des principaux pôles d'animation communaux (Kinopolis, centre-ville,...), de la gare SNCB, du futur RER (1,3 km), des arrêts TEC (moins de 600 mètres) et de la piste cyclable / trottoir qui relie la zone économique du Parc de l'Alliance à la gare ;

Considérant que le projet s'implante au cœur d'une zone bâtie du quartier résidentiel dit « *Barrière* », en pleine évolution ; que le site jouit d'un accès aisé à un ensemble important et proche de services et équipements, privés et publics, dont principalement le Parc du Cheneau (plaine de jeux, bibliothèque, médiathèque,...), le quartier de la gare, le centre-ville développé en hyper-centre et le Parc économique de l'Alliance ; que le Schéma de Développement de l'Espace Régional l'identifie en tant que pôle principal ; que le R.U.E. le répertorie en « *zone de logements familiaux* » ;

Considérant qu'y développer l'habitat est non seulement compatible avec les options et dispositions applicables mais est également souhaitable en matière d'aménagement du territoire ;

Considérant que la commune de Braine-l'Alleud connaît une forte pression foncière depuis les années 1970 et que le prix élevé des terrains incite à envisager la création de lots plus petits, plus accessibles financièrement ; que les parcelles des quartiers alentours sont d'ailleurs de taille réduite de 3 à 4 ares ; que l'habitat est de plus en plus dense, favorisant la mitoyenneté et l'amélioration des performances énergétiques ; qu'en ce sens, le projet est conforme à l'article 1^{er} du CWATUP et à la gestion parcimonieuse du sol qu'il prône ;

Considérant que la perte de cet espace jusqu'ici non bâti est partiellement compensée par la présence valorisée d'espaces verts, par la création d'une aire humide et d'un ponton surplombant le Ruisseau des Talus ainsi que par l'aménagement d'un chemin de promenade ; qu'en tout état de cause, il ne peut être ignoré que le bien est affecté à l'urbanisation depuis l'adoption du R.U.E. du Parc de l'Alliance le 07.06.2011 ;

Densité

Considérant que les données issues de l'outil « *Cytise Quartiers* » demeurent pertinentes pour l'analyse de la densité ; que selon l'échelle étudiée, les données officielles disponibles sont mises à jour ; que le nombre total de logements prévus est de 17 et que la superficie urbanisable du projet est de 1 ha 13 a 90 ca, ce qui implique une densité de 14,92 logements à l'hectare ; que le R.U.E. préconise une densité de 15 à 25 logements à l'hectare ; que le projet se situe donc dans la fourchette basse ; que la densité prévue par le Schéma de Structure Communal, soit de 10 à 15 logements à l'hectare, est également respectée ;

Considérant que cette densité est tout à fait acceptable compte tenu de celle, assez forte, des quartiers environnants ; que le lotissement existant recouvrant partiellement la rue des Berges du Ruisseau et complètement le clos Sainte-Rita présente une densité brute de 21,2 logements à l'hectare ; qu'il n'est dès lors pas justifié de vouloir réduire davantage le nombre de logements du projet ; que cela entraînerait un gaspillage inutile des ressources du sol et des terrains situés en zone urbanisable ; qu'en outre, la suppression des lots créerait des lots de dimensions plus importantes et d'un prix sensiblement plus élevé ; qu'il importe également de permettre à des personnes moins aisées ou aux jeunes générations, qui doivent avoir la possibilité de se maintenir sur le territoire communal, d'ainsi accéder à la propriété ;

Intégration au bâti existant

Considérant que le bâti avoisinant est majoritairement isolé ou jumelé et n'est que très ponctuellement groupé ; que le matériau utilisé est la brique de couleur beige rosé à rouge ; que les toitures sont le plus fréquemment en pente et recouvertes de tuiles, de couleurs mixtes où dominent les teintes sombres ; que les constructions sont implantées en recul de 3 à 6 mètres de l'alignement ; que les volumes sont variés ; que le gabarit est généralement de type R+T à R+1+T de 4 à 6 mètres sous corniche ; qu'au fur et à mesure que l'on se rapproche du centre de Braine-l'Alleud, le bâti est davantage mitoyen ;

Considérant que le bâti projeté est majoritairement jumelé, ponctuellement groupé ou isolé lorsque le bon aménagement des lieux l'impose ; que cela favorise l'utilisation parcimonieuse du sol et les économies d'énergie ; que le projet poursuit l'affectation au logement des quartiers de lotissements situés à l'Est et propose des habitations de type R+1+T ; que la hauteur sous corniche prescrite se situe entre 5,35 et 6,4 mètres maximum ; que cette hauteur est compatible avec les hauteurs sous corniche similaires présentes dans les alentours ; que les volumes bâtis respectent, par sous-zones, un même gabarit et des toitures unifiées, de formes et d'inclinaisons définies ; qu'en plus de respecter l'harmonie chromatique, il est imposé, afin de s'associer aux habitations voisines, une architecture traditionnelle, sans toutefois exclure l'expression contemporaine ; qu'il est également imposé que tous les volumes bâtis du périmètre adoptent un même matériau principal de parement, à savoir une brique non peinte, de teinte beige rosé, dite « terre de bruyère », et un même matériau de toiture de couleur uniforme, identique ou proche de ceux du quartier voisin ; qu'afin d'éviter la multiplication et la juxtaposition de matériaux trop différents, un maximum de trois matériaux est admis pour les façades, hors matériaux de toiture, de soubassement, de seuils et appuis, de menuiseries et vitreries ; que la volumétrie doit être simple et compacte ;

Considérant que le projet s'intègre dans son environnement et ne dénature pas les constructions existantes voisines, qui lui sont, somme toute, largement similaires ;

Écoulement et traitement des eaux usées et pluviales

Vu l'article R. 277 du Code de l'Eau ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22.12.2005 et publié au Moniteur belge du 10.01.2006, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif en aménagement différé ; que le bien ressort également du bassin versant du Hain, en amont du confluent avec le Ruisseau de la Praie ; que le projet est traversé par un collecteur d'eaux usées en béton d'un diamètre de 600 mm ;

Considérant que le périmètre de la demande de permis d'urbanisation est traversé, d'Est en Ouest, par le Ruisseau des Talus, ruisseau de troisième catégorie, qui consiste plutôt en une dépression destinée à recevoir les ruissellements de la zone en cas de pluie qu'en un ruisseau provenant d'une source ; qu'il est le plus souvent à sec ; que le périmètre recèle trois chemins de ruissellement concentré faible, moyen, élevé, soit un axe de concentration « naturel » des eaux de ruissellement ; que l'exutoire du fossé est constitué par un collecteur en béton de 400 mm de diamètre se prolongeant sous le boulevard de l'Alliance et sous le chemin de fer ; que le périmètre inclut également un déversoir de ruissellement des eaux de la voie ferrée et un fossé canalisant ce ruissellement vers le ruisseau ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site figurant en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ; que, par contre, à l'Ouest du périmètre (et donc en dehors de celui-ci), une légère dépression en zone humide et d'emprise restreinte peut ponctuellement se muer en un plan d'eau susceptible d'aléa d'inondation moyen ;

Considérant que le principe fondamental qui a guidé le projet est de limiter la charge à l'égout et à la station d'épuration ; qu'à cette fin, le projet prévoit le placement de citernes afin de récupérer les eaux pluviales de toitures (permettant la réutilisation en « eaux grises » de cette eau collectée) ; que le projet prévoit également la réduction maximale des surfaces imperméabilisées, la réalisation d'un fossé et la création d'un bassin de rétention, aménagés en aire humide, dont le trop-plein s'évacuera dans le Ruisseau des Talus ;

Considérant que l'ensemble du réseau d'égouttage projeté est séparatif et gravitaire, articulé entre une canalisation d'eaux claires et une canalisation d'eaux usées ; que la canalisation d'eaux claires collecte principalement les eaux de ruissellement interceptées par un fossé réalisé au Nord-Est du périmètre ainsi que les eaux de ruissellement de la voirie et, accessoirement, le trop-plein des citernes individuelles d'eaux pluviales de toitures ; que la canalisation des eaux usées est raccordée au collecteur principal et à la station d'épuration ; que la quantité globale d'eau ruisselée est aussi réduite par la limitation stricte des surfaces imperméabilisées, en zone de voirie, comme en zone de recul et en zone de cours et jardins ; que l'égouttage séparatif s'implante sous la nouvelle voirie ;

Considérant que les égouts sont de type gravitaire dans les rues limitrophes et à l'intérieur du périmètre ; que l'IBW (devenue l'in BW) préconise que les eaux usées soient raccordées au réseau d'égouttage existant, que les eaux pluviales soient évacuées par puits perdants et drains dispersants, que les eaux de ruissellement soient le moins possible rejetées à l'égout ; que, toutefois, le test d'infiltrabilité réalisé par LABOMOSAN indique que l'infiltration par drains dispersants sur ce type de sol n'est pas recommandée et que la solution des puits perdants n'est pas idéale ; qu'en conséquence, le projet ne prévoit pas la mise en place de drains dispersants ou de puits perdants ;

Considérant que les eaux usées seront rejetées dans un collecteur d'un diamètre de 600 mm en béton qui sera placé sous la future voirie ; que toutes les habitations pourront se raccorder à ce collecteur ;

Considérant que les eaux pluviales de toitures seront donc récupérées dans des citernes (de 10.000 litres minimum), avec ajoutage du trop-plein raccordé au nouvel égout séparatif à rue ; que chaque citerne est obligatoirement associée à un dispositif d'utilisation

domestique (filtrage et pompage) pour les eaux d'arrosage, de nettoyage, des machines à laver ou autre ; que, dès lors, la forte majorité des eaux pluviales provenant des habitations seront retenues sur site ; que les eaux pluviales ruisselées en voirie sont canalisées vers un bassin de rétention, dont le trop-plein s'évacue dans le Ruisseau des Talus ; qu'il n'est pas question d'évacuer directement par canalisation les eaux de pluies dans le ruisseau mais qu'il s'agit bien du trop-plein du bassin de rétention qui sera évacué dans le Ruisseau des Talus ; qu'un fossé d'interception des chemins de ruissellement est réalisé au Nord-Est du périmètre, canalisant l'eau vers une conduite séparative en voirie, dessous le filet d'eau central ; que la note technique sur l'égouttage et les documents issus de la demande d'ouverture de voirie sont suffisamment étayés et précis ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un bassin de rétention le long du Ruisseau des Talus, présentant un volume total de 128,52 m³, dont le trop-plein se jette directement dans le Ruisseau des Talus ; que ce bassin permet de limiter l'impact du nouveau projet sur le réseau existant et que le débit de fuite limité de ce bassin sera ensuite rejeté dans le Ruisseau des Talus ;

Considérant que la question du ruissellement des eaux a fait l'objet d'une étude particulière et d'une note technique ; que la quantification des eaux de ruissellement a été analysée en situation existante d'une part et en situation projetée d'autre part ; qu'en ce qui concerne la situation existante, le volume ruisselé a été évalué pour les prairies à chevaux, le hangar agricole et l'accès engravillonné et ce, par pluie d'orage (forte intensité) pendant 20 minutes et par pluie de longue durée (intensité moyenne pendant 24h) ; qu'en ce qui concerne la situation projetée, le volume ruisselé a été quantifié pour la superficie bâtie (carports et placettes inclus), les jardins, les abords plantés, les haies, les sentiers, les zones de recul, les accotements et aires en pavés poreux ainsi que la voirie asphaltée et ce, par pluie d'orage (forte intensité) pendant 20 minutes et par pluie de longue durée (intensité moyenne pendant 24h) ; que la quantification des eaux usées est évaluée à un total de 10,6182 m³ par jour à évacuer ; que les eaux pluviales et les eaux usées sont gérables par l'égout et le collecteur existants ;

Considérant que les analyses et données présentées dans la demande de permis quant aux capacités des évacuations et ouvrages de rétention ne présentent aucune incohérence et correspondent aux principes et modalités usitées en la matière ;

Voie et mobilité

Considérant que l'esprit du quartier est exclusivement résidentiel ; que la voirie est de type résidentiel présentant une typologie basée sur la continuité des surfaces et l'absence de distinction entre les zones réservées aux piétons et aux automobiles ; que l'entrée du site est marquée par un changement de revêtement soulignant la modification nécessaire de la vitesse ainsi que par une chicane réduisant de fait l'élan des véhicules dans la ligne droite menant à la partie urbanisée ;

Considérant que la voirie au sein même du nouveau lotissement sera exclusivement locale ; que la largeur de cette voirie est de 4,80 mètres, autorisant le croisement de véhicules à une vitesse limitée ; que la voirie sera quasi exclusivement empruntée par les riverains ; que des dalles-gazon réduisent ponctuellement la section, invitant ainsi à maintenir une faible vitesse de circulation ; que les lignes droites ont été évitées afin de limiter les possibilités d'accélération ; que la circulation se veut modérée et ouverte aux usagers doux, en vertu du principe de l'espace partagé ;

Considérant, néanmoins, que les dalles-gazon demeurent franchissables par de gros véhicules (service incendie,...) ;

Considérant que le périmètre est en enclave avec pour seul accès une liaison depuis le boulevard de l'Alliance ; que le passage potentiel alentour de la cabine haute tension de la rue des Berges du Ruisseau est réservé aux « modes doux » ; que la hauteur des murs antibruit est réduite et que, ce faisant, elle n'obstrue pas la vue sur le boulevard de l'Alliance ; que la visibilité est bonne à l'entrée du lotissement et que le projet n'est pas de nature à augmenter le risque d'accidents ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une placette consistant, à la fois, en une aire de rebroussement, notamment pour les véhicules utilitaires (ordures, déménagement, secours, entretien,...) et en une aire de stationnement complémentaire ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une promenade inter-quartiers prolongeant le circuit cycliste et piétonnier aménagé le long du Ruisseau des Talus, en connexion avec la piste cyclable sécurisée du boulevard de l'Alliance ;

Considérant qu'en l'espèce, le projet de voirie ne remet pas en cause l'intégrité, ni la viabilité, ni l'accessibilité des voiries communales auxquelles il s'intègre ; qu'il renforce le maillage des voiries existantes dans le quartier, pour ce qui concerne les usagers faibles, en instaurant une liaison supplémentaire entre la rue des Berges du Ruisseau et le boulevard de l'Alliance ; que la largeur prévue pour l'assiette de la nouvelle voirie permet l'aménagement d'une chaussée de 4,80 mètres de large, ce qui tend à renforcer la sécurité et la convivialité des cheminements piétons ; que cet environnement est propice aux promenades en famille et offre un terrain de jeux aux enfants tout en garantissant leur sécurité ;

Considérant que la mobilité douce est favorisée par le contexte enclavé qui rend la voiture incongrue ; que le « transit » n'y est possible qu'en mobilité douce, ce qui offre aux usagers plus de sécurité et de tranquillité ; que le trafic de transit - souvent plus rapide - est évité sachant que la voirie est sans issue ; que la voirie présente un profil résidentiel, sans trottoir et au même niveau que la zone de recul ; que le caractère piétonnier de la voirie est résolument affirmé par sa disposition en cul-de-sac ; qu'il est indéniable que la voirie est également destinée aux piétons, cyclistes et aux jeux d'enfants ; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'exiger la création d'un trottoir le long de la voirie ;

Considérant qu'il existe déjà un trottoir avec piste cyclable sécurisée longeant le boulevard de l'Alliance à quelques mètres à peine du périmètre du projet ; que, dès lors, l'exigence de transformer le chemin de 1,5 mètre en un cheminement doux - qui ferait double emploi avec la piste cyclable déjà existante - n'est pas justifiée et s'avérerait inutile ; qu'en outre, cette emprise est accrue de ses bords latéraux, d'une largeur respective de 0,5 mètre, portant le total à 2,5 mètres de large ; que cette emprise est demandée par le Service communal de la voirie et qu'elle correspond au circuit d'Ophain, aboutissant de l'autre côté des berges du ruisseau ; qu'en outre, rien n'empêche les usagers doux d'emprunter la nouvelle voirie créée ;

Considérant que l'éclairage public est autorisé le long de la voirie résidentielle, sous réserve d'être composé de luminaires bas intégrés à la composition végétale ; que la pollution lumineuse sera très réduite grâce à la présence d'un éclairage public dont la couleur de lumière favorise l'ambiance chaude et dont la luminosité est juste suffisante pour garantir la sécurité, sans sur-éclairer le quartier ; que la haie périphérique et les volumes bâtis futurs s'interposent incontestablement entre les phares et le bâti existant alentour ; que la voirie étant en cul-de-sac, le nombre d'usagers potentiels est limité aux seuls résidents des logements et leurs éventuels visiteurs ;

Considérant que le R.U.E. prescrit une place de parking minimum par logement ; que le projet a prévu deux places de parking par logement dont au moins une est abritée, soit le long de la desserte en sous-zone de bâtisse principale (s'il est inclus au volume principal) ou en sous-zone de bâtisse de transition, soit en front de la placette en zone de recul ; que l'autre emplacement non abrité supplémentaire est intégré exclusivement en zone de recul ;

Considérant que deux parkings ont été intégrés et bien répartis, l'un se situant à l'entrée du périmètre en bordure de la voirie résidentielle (huit emplacements ainsi qu'un emplacement PMR) et l'autre se situant sur la placette (onze emplacements et deux emplacements PMR) ; que le nombre total de places de stationnement public est de 22 ; que ce nombre est largement suffisant compte tenu de la volonté communale qui exige 1,3 emplacement par logement ; que ces 22 places répondent largement aux recommandations de l'étude de mobilité évaluant le besoin en stationnement public à 30 % du nombre de logements, c'est-à-dire 5,1 emplacements ; que le projet propose donc au total un nombre de parking public de 22 places en plus des 34 emplacements prévus à titre privé ; que ce nombre est suffisant pour un projet de 17 lots ; qu'il n'y a donc pas lieu de supprimer certains lots en vue d'un rééquilibrage ; qu'au vu du nombre de places de parking disponibles et au vu de l'affectation de la zone, il n'y a pas lieu de craindre que certains véhicules resteraient en voirie alors que chaque lot comporte une place de parking abritée et une autre en zone de recul, en plus des emplacements disponibles dans les poches de parking ;

Considérant que les rayons de courbures permettent l'accès aux services publics et aux services de secours en cas de nécessité ; que la largeur des bandes est tout à fait praticable ;

Incidences du projet sur l'environnement

Vu l'article D.64 du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;

Vu l'article D.50 du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;

Vu les critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2 du Livre 1^{er} du Code précité ;

Considérant que la demande de permis comprend les pièces et documents énumérés par le CWATUP, une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, le rapport annexé à la demande établi par le bureau LABOMOSAN, une étude hydrologique, les plans et les autres documents constitutifs du dossier ainsi que le dossier technique et les documents complémentaires relatifs à la demande d'ouverture de voirie ; que les documents précités synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que l'Autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ; qu'un relevé de géomètre a été réalisé, y compris pour les contours du périmètre (cfr. plans basés sur le levé de M. François BERTRAND scprl, Géomètre-Expert Juré, réalisé en décembre 2014) ; que le reportage photographique a été réalisé en mai 2016 et non en février 2015 ;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande, le Collège communal a procédé à l'examen de l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement au sens large, sur la base des critères de sélection suivants : la dimension du projet, le cumul avec d'autres projets, l'utilisation des ressources naturelles, la production de déchets, la pollution, les nuisances en ce compris pour la santé, le risque d'accident eu égard notamment aux substances ou technologies mises en œuvre, l'occupation du sol existant, la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, la capacité de charge de l'environnement naturel, l'étendue de l'incidence, la zone géographique et l'importance de la population affectée, la nature transfrontalière de l'incidence, la probabilité de l'incidence, la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence ;

Considérant, plus particulièrement, que le projet s'implante sur un terrain actuellement affecté à une pâture et un hangar agricole ; qu'il consiste en la création d'une part, d'une voirie en cul-de-sac et, d'autre part, de 17 lots destinés à la construction de maisons unifamiliales s'articulant autour de cette nouvelle voirie ; que les espaces verts (jardins privés et les berges du Ruisseau des Talus) représentent environ 60 % au plan-masse ;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain dont la déclivité est de moins de 5 % ; que la pente légèrement supérieure à 1 % est une moyenne calculée sur l'ensemble du parcours ; que certains tronçons connaissent, en effet, des pentes plus élevées mais sur des longueurs limitées ; que la voirie et les constructions projetées respectent au mieux la déclivité du terrain ; que la mise en œuvre du projet nécessite quelques mouvements de terres, mais limités ; que le bien ne présente pas de caractéristiques biologiques notables ; que la situation existante de fait de la demande de permis d'urbanisation décrit le talus tel qu'il apparaît actuellement, et non tel qu'il était il y a deux ans avant travaux de réalisation du boulevard de l'Alliance ;

Considérant que les essais de sols réalisés classent le périmètre en 3 types de sols du Nord au Sud : sols sableux ou limono-sableux à drainage naturel excessif ou légèrement excessif, sols sablo-limoneux à drainage naturel principalement favorable, sols limoneux à drainage naturel favorable ;

Considérant que le lotissement est essentiellement destiné à la résidence ; qu'un seul logement est autorisé par lot ; que, toutefois, des fonctions auxiliaires et accessoires du logement peuvent y être associées ; que le projet est conforme à la destination de la zone ; que les surfaces des activités non résidentielles seront nécessairement réduites ; que l'article 4.1. des prescriptions urbanistiques particulières par zone précise que les rez-de-chaussée peuvent être destinés à des commerces au rayonnement strictement local et « non dérangent » ; que le parage des véhicules se fait à l'intérieur de la propriété privée elle-même ; qu'eu

égard à ces circonstances et aux autres impositions des prescriptions littérales, les activités non résidentielles ne mettent pas en péril la destination résidentielle et sont compatibles avec le voisinage ;

Considérant que le raccordement aux réseaux impétrants des nouveaux logements seront réalisés par une extension des réseaux existants ;

Considérant que la réalisation de la voirie va générer des mouvements de terre pour la réalisation du fond de coffre ; que les déblais proviennent principalement des terres de retroussement, des fouilles pour canalisations et impétrants et des déblais généraux du fond de coffre ; que les terres de retroussement sont partiellement stockées en prévision de leur réutilisation pour l'aménagement des espaces verts et des talus générés par la voirie ; que le volume de déblai total calculé pour l'ensemble de la voirie atteint 435 m³ ; que le volume de remblai est de 612 m³ et le volume de déblai de terres de retroussement de 926 m³ ;

Considérant qu'en ce qui concerne le rejet des eaux, les eaux usées seront canalisées vers le collecteur gravitaire au long du Ruisseau des Talus ; que les eaux pluviales ruisselées en voirie seront canalisées vers une aire de rétention dont le trop-plein s'évacue dans le Ruisseau des Talus et qu'un fossé d'interception des chemins de ruissellement est réalisé au Nord-Est du périmètre, canalisant l'eau vers une conduite séparative en voirie ; que chaque habitation sera équipée d'une citerne d'une contenance de 10.000 litres minimum de type double trop-plein avec ajoutage du trop-plein ; que l'impact environnemental est donc limité ; que le projet utilise la gestion de l'eau de ruissellement afin d'accroître la présence du ruisseau et de diversifier le contexte environnemental tout en personnalisant le quartier ;

Considérant que le périmètre n'est concerné par aucun captage et par aucune zone de prévention ; que le captage le plus proche est une distribution publique VIVAQUA à environ 1.500 mètres à vol d'oiseau au Sud-Ouest du périmètre ;

Considérant que le projet n'engendrera pas de pollution particulière ; qu'il s'agit d'habitations familiales qui respecteront les normes de performances énergétiques en vigueur ; que le mode de chauffage n'est pas encore connu et sera analysé lors des demandes de permis d'urbanisme ; qu'il est toutefois imposé que le chauffage soit éco-performant ; que chaque habitation sera raccordée au réseau d'égouttage pour l'évacuation des eaux usées et aux autres réseaux (électricité, gaz, télédistribution,...) ; que les déchets produits par le chantier seront limités au maximum et localisés dans des zones réfléchies pour limiter les désagréments ; que les déchets produits par les résidents seront évacués par les services communaux compétents ou apportés à la décharge ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le respect de plusieurs objectifs de développement durable, notamment du point de vue urbanistique, en développant un logement éco-performant, en utilisant parcimonieusement le sol, en imposant que la PEB soit toujours au moins aussi performante que les normes en vigueur, en favorisant dans la mesure du possible un apport naturel de lumière via l'orientation bioclimatique du logement et l'interruption des fronts bâtis qui maximisent les prises et les percées de lumière, en utilisant des matériaux de construction « durables » dans toute la mesure du possible, en favorisant l'intégration paysagère des infrastructures ferroviaires et routières, y compris pour l'ensemble des quartiers existants aux alentours, en enrichissant le milieu écologique alentour du ruisseau, sur le talus et en périphérie du site, en valorisant la mobilité douce ;

Considérant que les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques sont conçues pour respecter la typologie de l'habitat du quartier dit « Barrière » ; que l'agencement des constructions prévu par la demande est cohérent ; que les nouvelles constructions s'intégreront dans le contexte bâti et non bâti existant ; que l'impact paysager sera faible compte tenu des gabarits des nouvelles constructions, des volumétries simples et des matériaux utilisés, des plantations projetées, ainsi que de la déclivité du terrain ;

Considérant que le projet vise uniquement la construction de maisons unifamiliales ; que l'impact sur l'environnement n'est pas différent, ni plus important, que l'impact des maisons existantes dans la Commune ; que les critiques concernant l'atteinte à l'esthétique du site ne sont pas pertinentes compte tenu de la superficie du projet ainsi que des options et prescriptions urbanistiques de la demande ; que l'impact du projet est extrêmement limité pour les quartiers existants, sachant que les nouvelles habitations et leurs jardins et, plus particulièrement encore, la végétalisation des abords du ruisseau et du talus constituent un écran visuel masquant les infrastructures ferroviaires et routières importantes, permettant d'assurer l'intimité et d'atténuer les nuisances sonores ; que le projet valorise la présence du Ruisseau des Talus en aménageant des espaces verts en bord de berge ; que le projet valorise également la présence de la promenade existante du Ruisseau des Talus en la prolongeant, ce qui permet de connecter ainsi les quartiers à l'Est avec le boulevard de l'Alliance ;

Considérant, en outre, que ces dispositions permettent de poursuivre les aménagements existants situés le long du parcours d'Ophain ; que cette proposition offre le double avantage de ménager la faune et la flore dans ce qui constitue « une aire refuge » ;

Considérant que la quiétude et l'intimité seront préservées, d'une part, par la plantation d'une haie-écran sur toute la périphérie du périmètre et, d'autre part, par la disposition en cul-de-sac de la voirie empêchant la circulation rapide ; que les règles en matière de jour et de vues sont respectées ; que le gabarit des constructions projetées (R+1+T) respecte le gabarit des habitations environnantes ; que l'éloignement des maisons existantes par rapport à celles projetées est tout à fait acceptable en quartier urbain ; que l'impact sur l'ensoleillement est quasi inexistant au vu de l'orientation des maisons et acceptable en zone à urbaniser ;

Considérant que les analyses sonores de 2006 ne couvrent pas le périmètre du projet mais ont été réalisées à proximité de celui-ci ; que l'auteur de projet a bien identifié l'impact des nuisances provoquées par la voie ferrée et celles du boulevard de l'Alliance ; que les nuisances sonores provenant de la voie ferrée oscillent entre 55 dB et 75 dB ; que le périmètre subirait des nuisances moyennes à faibles sur une « bande de 15 mètres » ; que le boulevard de l'Alliance et la voie ferrée sont munis de murs antibruit ; qu'en outre, le dénivelé de plus de 6 mètres entre le terrain et le boulevard de l'Alliance permet d'amoindrir les nuisances sonores ; que le Ring (RO) est trop éloigné du périmètre que pour générer un impact notable ;

Considérant que les nuisances sonores liées aux travaux de construction (charroi, terrassement et construction) sont réelles ; que, toutefois, celles-ci sont ponctuelles et limitées dans le temps ; que des mesures ont été prises en vue de limiter les désagréments (réflexion sur l'organisation et communication aux riverains des choix opérés et du planning) ; qu'au vu de ces mesures, il n'est pas

nécessaire d'exiger la plantation de haies pendant la période de construction ; que les nuisances sonores pour le voisinage sont estimées comme faibles et régulières ; qu'elles sont liées à l'habitation et l'animation humaine d'un quartier résidentiel peu étendu ainsi qu'à la circulation automobile (limitée en nombre et en vitesse) de ses habitants ; que, dès lors, aucune nuisance sonore significative n'est à craindre au vu de l'objet de la demande, limité à des habitations unifamiliales ; qu'enfin, des mesures ont été prises afin d'atténuer les nuisances sonores dues au trafic ferroviaire et routier du boulevard de l'Alliance, à savoir l'aménagement d'une sous-zone de talus du boulevard de l'Alliance ; que cette sous-zone permet aussi la diversification et l'enrichissement de l'éco-paysage palliant les infrastructures ferroviaires et routières qui la longent tout en accroissant l'attractivité des lieux au bénéfice de tous, tant des résidents que de la petite faune ;

Considérant, en conséquence, que le projet tire parti du contexte dans lequel il s'intègre pour atténuer aussi bien les nuisances sonores et visuelles que l'impact environnemental des grandes infrastructures ferroviaires et routières ;

Considérant que les espaces verts sont un élément structurant et unifiant du projet qui les valorise ; que l'auteur a entendu exploiter tous les espaces verts possibles ; que les berges du Ruisseau des Talus et les jardins privés constituent 60 % du plan-masse en plus des accotements de voirie, des zones de recul et du talus du boulevard de l'Alliance ; que le projet accentue très nettement la présence de l'eau en valorisant l'existence du Ruisseau des Talus, en détournant le bassin de rétention en un bassin d'agrément et une zone humide ; que le projet tire profit du profilage et de l'aménagement des aires de rétention pour gérer le passage de câbles et canalisations d'une façon raisonnée ; que le projet accroît et diversifie la qualité du milieu écologique ; qu'il relaie le maillage écologique bloqué par les infrastructures routières et ferroviaires, en exploitant le talus naturalisé et le passage sous voies ; qu'il institue un cœur de quartier « spécifique » et crée un but de promenade ; qu'en ce sens, la disparition d'une zone verte est suffisamment compensée ; que la situation projetée, bien qu'urbanisée, est de nature à constituer un milieu nettement plus riche et favorable au niveau éco-paysager d'autant plus que les prescriptions urbanistiques imposent que le choix des plantes s'opère dans les groupes d'essences indigènes régionales, que l'aire de rétention et ses alentours seront traités sans pesticides ;

Considérant qu'il n'est pas question de créer une voie de promenade dans les jardins de la rue des Saussois ;

Considérant que ce projet offre un cadre de vie de qualité aux riverains futurs, en investissant dans les espaces publics, en valorisant les espaces verts, en proposant une densité raisonnée et en accord avec les exigences légales, en créant des logements dans le respect des gabarits et du parcellaire observés, en adoptant une typologie très coordonnée à celle des quartiers existants ; que le projet ne dénature pas les immeubles voisins ;

Considérant que le projet n'a pas été dicté par des raisons purement économiques au détriment de la qualité du cadre de vie ; qu'il offre une urbanisation de qualité conforme au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP ; que le nombre de 17 logements maximum est tout à fait acceptable au vu de la situation du bien, de la configuration des lieux et de la densité existante aux alentours ; que le projet permet d'offrir des logements de qualité à la population à des conditions raisonnables ; que l'aspect général du projet envisagé reste conforme à la typologie des lieux et respecte le caractère naturel environnant, par l'aménagement des abords et par l'utilisation d'essences locales ; que le respect du voisinage bâti a été pris en compte grâce à la typologie, aux gabarits, à la fonctionnalité ;

Considérant ainsi qu'au vu du dossier de demande et des éléments ci-dessus exposés, il n'y a pas lieu de craindre des incidences notables sur l'environnement en telle sorte qu'une étude d'incidences n'est pas requise ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'archéologie, il y a lieu, à cet égard, de respecter l'avis de la DGO4 du 17.10.2016 ;

Considérant qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit, compte tenu de l'article 1^{er} du CWATUP visant à assurer un aménagement conçu notamment d'un point de vue économique, social, environnemental et patrimonial, que le projet répond au critère de qualité du cadre de vie et d'utilisation parcimonieuse du sol ;

Vu l'engagement de la S.A. HOUSING 2020 de réaliser à ses frais tous les équipements nécessaires à la mise en œuvre et à l'équipement du lotissement ;

Vu l'engagement de la société précitée de rétrocéder gratuitement l'assiette de voirie ainsi que ses équipements à la commune de Braine-l'Alleud conformément au plan n° 7 « Schéma général des voiries » ;

Pour les motifs précités ;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisation sollicité par

est

octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- 1) à titre de charge d'urbanisme, réaliser la voirie et l'intégralité de ses équipements, tels que prévus dans la demande de permis d'urbanisation et conformément à l'annexe « 1 » ci-jointe ;
- 2) prendre à sa charge tous les frais d'équipements jugés nécessaires par les différentes régies pour la mise en œuvre de la présente demande de permis d'urbanisation en ce qui concerne, entre autres, les extensions de réseaux ;
- 3) se conformer à la délibération du Conseil communal du 26.06.2017 ;
- 4) tenir compte des avis cités ci-avant ;

- 5) se conformer au document daté du 11.05.2017 modifiant la zone de bâtisse du lot n° 9 (adaptation apportée suite à l'enquête publique organisée) ;
- 6) tenir compte qu'aucun remblai n'est autorisé à l'arrière de la zone de bâtisse ;
- 7) tenir compte qu'aucune construction ne sera érigée à moins de 5 mètres de la crête des berges du Ruisseau des Talus ;

Article 2. 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 recours.

Braine-l'Alleud, le 15.01.2018

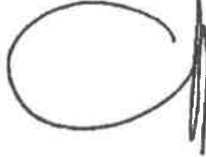
Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

PAR LE COLLEGE :

La Directrice générale ff,
(s) A. CARLIER

Pour extrait certifié conforme, le 4 avril 2018.

La Directrice générale ff,



A. CARLIER



Le Président,
(s) V. SCOURNEAU

Le Député-Bourgmestre,



V. SCOURNEAU

lx
B m |

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

Art. 452/8. Le recours visé à l'article 119 est envoyé à l'adresse du directeur général de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie du Service public de Wallonie.

Le demandeur qui introduit le recours mentionne la date à laquelle il a reçu la décision du Collège communal.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Le titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article 155, § 5, 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 ou le jugement visé à l'article 155, § 5, 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.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article 88, § 1^{er}, alinéa 4.

Art. 99. Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation 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. 100. La péremption du permis d'urbanisation s'opère de plein droit.

Le Collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au Fonctionnaire délégué.

5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. Soit à l'initiative du Collège communal, soit à la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis d'urbanisation, 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 1^{er} la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation, dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. § 1^{er}. Les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification.

Le Collège communal adresse, par envoi, une copie conforme de sa demande à tous les propriétaires d'un lot. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au Fonctionnaire délégué, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 2. En cas d'initiative du Collège communal, la demande de modification est instruite conformément à l'article 127, § 2.

§ 3. En cas de demande d'un propriétaire d'un lot et avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au Collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 4. Lorsque les documents contenus dans le permis d'urbanisation ont, conformément à l'article 92, acquis valeur de rapport urbanistique et environnemental, leur modification s'opère conformément à l'article 33.

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

6) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS D'URBANISATION IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE D'UNE VOIRIE COMMUNALE

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisation, qui implique des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les actes, 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 communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au Fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement 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.

G
B
H

ARTICLE 1. PLANTATIONS ET DISPOSITIF D'ENCEINTE DES LOTS

Cet article recouvre des dispositions générales relatives aux plantations et aux dispositifs d'enceinte des lots, très majoritairement végétaux.

Les Codes civil et rural, de même que le Règlement communal de police, en vigueur sont d'application.

1.1. Plantations

D'une façon générale,

- les plantations du périmètre seront
 - majoritairement vivaces,
 - en variation saisonnière,
 - promouvant des plantations compatibles aux caractéristiques physiques du terrain (pentes, microclimat, ensoleillement) et, particulièrement, son sol sablonneux,
 - maintenant l'effet de l'aménagement durant l'hiver⁹⁰,
 - rustiques, à savoir requérant peu d'entretien et étant peu sensibles à la sécheresse,
- le choix des plantations arbustives prend en compte que la hauteur des arbres à maturité ne peut générer une ombre gênante, pour les habitations voisines : dans cet objectif, les sujets Moyenne et Haute Tige (MT et HT) sont recourus et plantés à minimum 2m de la limite parcellaire⁹¹,
- sont interdits, dans l'ensemble du périmètre :
 - les essences résineuses (thuya, if, sapin...),
 - le laurier-cerise⁹²,
 - les bambous traçants,
 - les plantes invasives⁹³ telles que : balsamine de l'Himalaya, renouée du Japon, berce du Caucase...



Figure 57. Plantes invasives

Balsamine du Tibet, renouée du Japon, berce du Caucase à ne pas confondre avec berce commune
Source: Web

- en termes de délais, les plantations
 - de l'espace public sont réalisées dès que les travaux de voirie et de viabilisation le permettent, et au plus tard, durant la saison de plantation qui suit la finalisation des travaux,
 - des parties privées sont réalisées au plus tard dans les deux ans qui suivent l'achèvement du chantier de construction.

L'entretien doit être écologiquement raisonné :

- après urbanisation, les arbres ne peuvent être abattus que pour des raisons impérieuses de sécurité, et/ou impossibilité technique/scientifique de les conserver partiellement ou intégralement, et moyennant leur remplacement par une plantation nouvelle de même essence ou par de nouvelles essences précédemment prescrites, pour maintenir au sein du périmètre des arbres de différentes générations,
- des éléments porteurs de biodiversité peuvent être maintenus, sous réserve évidente d'une intégration qualitative des espaces : par exemple, zones herbeuses et de broussailles fauchées tardivement, arbre mort....

⁹⁰ Fleurs et graminées gardant leur feuillage sec en hiver, arbres à feuillage persistant et les essences arbustives marcescentes. La « marcescence » caractérise la propriété d'un arbre qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif. l'hiver, ces feuilles ne tombant que lors de la repousse des nouvelles feuilles au printemps.

⁹¹ cf. Code rural, Art. 35.

⁹² Erronément considéré comme indigène et non repris à la liste de l'AGW 20.12.2007.

⁹³ Si elles apparaissent spontanément, elles doivent être immédiatement arrachées.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES - 1. Plantations et dispositifs d'enceinte des lots

- l'utilisation d'amendement, de produits pesticides et phytopharmaceutiques est interdite, à l'exception du traitement localisé contre les orties, chardons et rumex, ainsi que dans le cadre de l'entretien des arbres fruitiers.

DE PLUS, une attention particulière doit être accordée

- aux plantations les 2-3 premières années qui suivent l'aménagement afin d'assurer leur reprise (arrosage suffisant, taille, surveillance phytosanitaire),
- à la préservation du pied des arbres vis-à-vis des coupeaux de tondeuses et autres machines d'entretien sur les racines affleurant.

phrase
changée
très légèrement

1.2.

Dispositifs d'enceinte des lots

Le dispositif d'enceinte des lots est implanté,

- TOUJOURS avec un axe fixé en retrait suffisant pour établir sa totalité, plantations comprises, sur fonds privé, hors emprise publique ou assimilée (*), avec pieds des plants en retrait de 0,5m min de la clôture⁹⁴,
- à front du domaine public ou de la servitude publique (*) de la parcelle VIVAQUA,
 - sur l'alignement même,
 - OU dans le plan du front de bâtisse,
 - OU en retrait, suivant la composition spécifique de la zone de recul,
- latéralement et en fond de parcelle, sur la limite parcellaire et/ou mitoyenne,
- en périphérie du périmètre, côté interne de la limite parcellaire dans le périmètre.

Il peut s'adjoindre d'un portail d'accès à la propriété privée. En ce cas, celui-ci

- ménage, exclusivement, l'accès à la sous-zone de transition ou à la zone de cours et jardins,
- est obligatoirement en retrait suffisant de l'alignement⁹⁵ pour permettre l'ouverture des battants hors emprise publique,
- peut intégrer un mur-bahut destiné aux boîtes aux lettres et abri à poubelle,
- ne dépasse jamais 4m de longueur totale à rue.

En termes de composition, ce dispositif d'enceinte peut-être

Type 1. HAIE VÉGÉTALE MÉLANGÉE

- en dimensions et gabarits variables selon la localisation, d'espèces régionales, non toxiques, mellifères et avifaunes cf. Annexe 5. Listes végétales,
 - d'au moins 3 essences, à l'alignement
 - 0,6m d'épaisseur min,
 - hauteur 0,5m à 1m max,
 - non continue, plus assimilée à un massif de plantation structurant, et prolongeant l'espace-rue sans effet hermétique,
 - sur la limite mitoyenne et latérale
 - 0,6m d'épaisseur min,
 - hauteur 1,5 à 1,8m max : la composition privilégie une hauteur moyenne, ponctuellement doublée de massifs de composition végétale en bouquets arbustifs d'intimité, évitant ainsi une rupture/isolément entre voisins,
 - avec transition coordonnée au dispositif à l'alignement
 - haie avec plantation en quinconce avec accord entre voisins OU haie avec plantation de chaque côté du dispositif
 - d'au moins 6 essences, en périphérie cf. Annexe 5.
 - « réservoirs de biodiversité » et « écrans d'intimité » par rapport aux fonds de jardin du quartier voisin et à la parcelle VIVAQUA
 - + « écran acoustique » par rapport aux infrastructures ferroviaire et routière et au prolongement de la promenade du Ruisseau des Talus, sur le côté Ouest du périmètre
 - de 1,5 à 2 m d'épaisseur sur 1,8m de haut max,
 - ponctuellement bocagère,
- taillée pour toujours permettre le passage aisé en domaine public et assimilée (*),
- pour les HAIES D'INTIMITÉ EN ZONE DE REcul ET EN ZONE DE COURS ET JARDINS majoritairement composées d'essences marcescentes⁹⁶ et à feuillage persistant, associées à des massifs de plantations (graminées, hydrangea, etc.) - Annexe 5. Listes végétales,

⁹⁴ cf. Code rural, Art. 31 à 37.

⁹⁵ Zone de cours et jardins prolongée sur la sous-zone de transition et sur la zone de recul, jusqu'à l'alignement.

⁹⁶ « Marcescent » - Définition cf. Notice précédente et Annexe 4.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES - 1. Plantations et dispositifs d'enceinte des lots

ASSOCIEE OU NON A UNE CLOTURE ARTIFICIELLE,

- **parfaitement camouflée**
 - par rapport au domaine public et à la haie, côté Intérieur de la parcelle,
 - par rapport à la limite mitoyenne, avec plantation en quinconce ou de chaque côté sur deux parcelles,
 - et également, de hauteur légèrement inférieure, 0,1m min, à celle des plantations,
- **en piquets de bois**
 - PEFC/FSC, traités à l'autoclave,
 - dont les lisses horizontales peuvent être réalisées en bois ou par au moins deux rangs de fils ronds en acier galvanisé,
- **OU en treillis d'acier plastifié**,
 - à mailles,
 - noir ou vert,
 - sur piquets d'acier peints de même teinte,

OU **Type 2**. CLÔTURE EN FLÈCHES DE CHÂTAIGNIER

- hauteur 1,5m maximum,
- PEFC/FSC,
- traitées à l'autoclave,
- obligatoirement doublée de massifs ponctuels d'intimisation⁹⁷
 - de 1,2m min d'épaisseur,
 - de hauteur variable et bocagère.

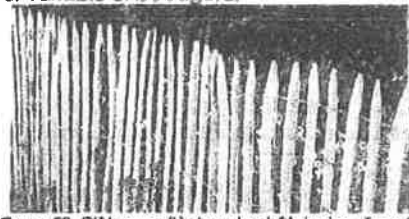


Figure 58. Clôture en flèches de châtaignier - Type 2.
Source Web. larus.ch-2016

OU **Type 3**. MURAL, et ce cas **EXCLUSIVEMENT**

- pour relier les volumes bâtis, afin d'accentuer un effet visuel de groupement de construction,
- pour ménager un portail d'accès, cf. ci-avant,
- en matériaux et dimensions obligatoirement coordonnées à ceux des volumes de bâtisse principale ou en gablons.

phrase localement changée

Les dispositifs muraux continus à front de rue et les haies doublées de treillis disposent d'ouvertures basses et régulières 15x15cm permettant le passage de la petite faune.

Sont Interdits :

- les éléments en béton,
- les planches à profil irréguliers, à l'exclusion de clôtures en flèches de châtaignier,
- les panneaux de bois tressé, les rouleaux de bambous ou de joncs, les canisses,
- le pvc,
- les écrans en toiles ou en lattes plastifiées.

Tout Permis d'Urbanisme mentionne, dans son plan d'implantation, ses élévations et son descriptif, les éléments d'enceinte (hauteur, matériaux ou essences des plantations) des limites de la propriété.

⁹⁷ Toute clôture artificielle de type piquets de bois ou treillis plastifié est obligatoirement doublée d'une haie vive, à l'exception des clôtures en flèches de châtaignier.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES - 2, Relief et niveaux

ARTICLE 2. RELIEF ET NIVEAUX

Les constructions et aménagements doivent être conçues et implantées en minimisant les modifications de sol et en suivant au mieux les courbes de niveaux.

D'une façon générale, à la faveur de la faible pente de terrain,

- les volumes bâtis s'implantent sur le terrain naturel et la zone de recul de plain-pied avec la voirie,
- les modifications visent principalement à permettre
 - . l'ajustement du relief à l'avant et à l'arrière des constructions,
 - . l'aménagement d'une terrasse à l'abords des constructions,
 - . la réalisation des zones de recul, murs de soutènement, rampes et escaliers d'accès,
- par rapport au niveau du sol existant ou par rapport au niveau sol résultant du profilage des terres décidé et indiqué par Permis d'Urbanisme,
 - . les talus naturels, en remblais ou en déblais, présentent une hauteur $\leq 0,5m$,
 - . la différence de niveau est « récupérée » en pente douce $\leq 30^\circ$ ou par un muret de soutènement ou par des marches sans omettre les rampes d'accès⁹⁸, dans les mêmes matériaux que ceux de la façade ou en gabion,
- les terres des reliefs modifiés sont préférentiellement réutilisées sur place, après s'être assuré qu'elles sont saines, leur excédent non réutilisable devant impérativement être évacué,
- toute rampe d'accès vers un sous-sol, par rapport et depuis la voirie, est strictement interdite,
- les seuils d'entrée du bâti sont 5 à 10cm dessus le niveau fini d'aménagement extérieur.

Un point de référence de positionnement et de niveau altimétrique sera établi sur le chantier et pendant toute sa durée afin de permettre le contrôle par l'autorité communale de la conformité de l'implantation et des niveaux aux cotes du Permis d'Urbanisme.

Le « niveau de référence » est mesuré avant travaux

- pour le calcul de la hauteur des volumes principaux, au point de rencontre des diagonales de la zone de bâtisse :

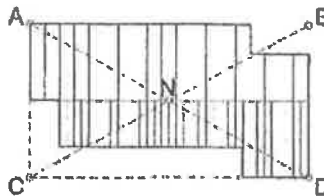


Figure 59. Schéma du niveau de référence en diagonale
Source: EPU-re

- pour la hauteur des volumes secondaires et annexes, à l'axe du volume considéré.

Leurs hauteurs sont précisées aux ARTICLES 4.4.1. et 4.4.2 • GABARITS.

L'implantation de la voirie vise aussi à minimiser les modifications de sol.

► **Note** : A ce propos, une attention particulière doit être portée autour du fossé du Ruisseau des Talus : eu égard à la très faible profondeur de ce dernier, la voirie qui suivrait strictement le niveau et la pente naturels du terrain aurait son fond de coffre dessous le niveau bas du fossé, contrevenant à son bon fonctionnement et à son rôle d'exutoire en cas de forte pluie d'orage, précieux et souligné par les responsables du Service communal de la voirie. Le projet a pris, dès lors, l'option de ponctuellement relever le niveau de la voirie, de ses fondation et sous-fondation dessus le terrain naturel, limitant le travail de déblais, et de ré-utiliser les terres décaissées pour le surfacage du terrain aux abords de la voirie, de sorte que la zone de recul devant le bâti s'établisse au niveau de la voirie et ménage une jonction progressive et douce avec le niveau naturel du terrain. Les calculs déblais/remblais indiquent que la quasi-totalité des terres déblayées y seront affectées.

cf. Permis technique de voirie.

⁹⁸ Plus favorable aux PMR.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES - 3. Renseignements généraux complémentaires et équipement des constructions

ARTICLE 3. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX COMPLÉMENTAIRES ET ÉQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS

1. Sont strictement interdits :

- l'utilisation de terres polluées et de tout matériau nocif pour la santé humaine,
- le boisement (culture extensive d'essences arbustives ou autres),
- le dépôt de terres, mitrilles, déchets, véhicules usagés ou tout autre dépôt,
- les chenils d'élevage ou assimilés, baraquements, hangars,
- le parcage de wagons, roulettes, caravanes, chalets mobiles, tentes, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de quelque nature qu'ils soient à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux,
- l'implantation de mâts et supports de câbles aériens et de grande éolienne,
- les antennes de toutes natures, y compris les antennes paraboliques, à l'exclusion d'une antenne < 2m de haut et non visible depuis l'espace public,
- l'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autre contenant,
- la réalisation de compost
 - . en zone de recul et/ou sur la limite parcellaire,
 - . en zone de cours et jardins et en zone naturelle, sans dispositif d'intégration visuelle,
- les abris de jardin, car-ports et boxes de garage, sans relation forte avec la composition architecturale et/ou un aménagement des abords qui les intègre,
- les piscines permanentes hors-sol.

2. La densité prescrite -2., c. OPTIONS RELATIVES À L'URBANISME - induit 17 lots au maximum, d'une superficie parcellaire variable comprise entre 4a et 9,5a et esquissée au plan-masse.

3. La superficie totale construite au sol reste ≤ à 85% de la superficie totale de la zone de bâtisse, la superficie totale imperméabilisée, hors zone de bâtisse, ne peut dépasser 15% du solde restant, en zone de recul et en zone de cours et jardins.

4. Aires de rangement et abris de jardin

Le programme des logements doit concevoir et intégrer, dans le Permis d'Urbanisme Initial,

- tous les éléments utiles, nécessaires et en emprise suffisante à une vie des ménages agréable, pratique et confortable, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements,
 - ces fonctions auxiliaires font partie du programme de base des logements et s'établissent ICI **PRINCIPALEMENT et obligatoirement**
 - . en sous-zone de bâtisse pour les cellier, vestiaire et autre buanderie
 - . en sous-zone de transition - 2., b. OPTIONS RELATIVES AUX ENJEUX ET AU PARTI DE COMPOSITION, pour les rangements de bricolage et de jardin et le garage abrité, étroitement coordonnés à la composition architecturale d'ensemble en formes, matériaux, couleurs, hauteur et gabarit, associés ou non à des plantations,
- et, COMPLÉMENTAIREMENT, en zone de cours et jardins**
- . en relation forte avec la composition architecturale et/ou un aménagement des abords qui les intègre - **POUR RAPPEL, INTERDITS - § 1.**
 - Détails - ARTICLE 5.1. et ARTICLE 6.

5. Parcage privé

POUR RAPPEL ART. 2. RELIEF ET NIVEAUX, de plain-pied avec la voirie

+ 2., d. OPTIONS RELATIVES À LA MOBILITÉ, **min 2P./lot**

- **dont 1 abrité /lot** - en volume principal de la sous-zone de bâtisse et/ou inférieur de la sous-zone de transition
- **et supplémentaire non abrité, intégré, EXCLUSIVEMENT, en zone de recul**

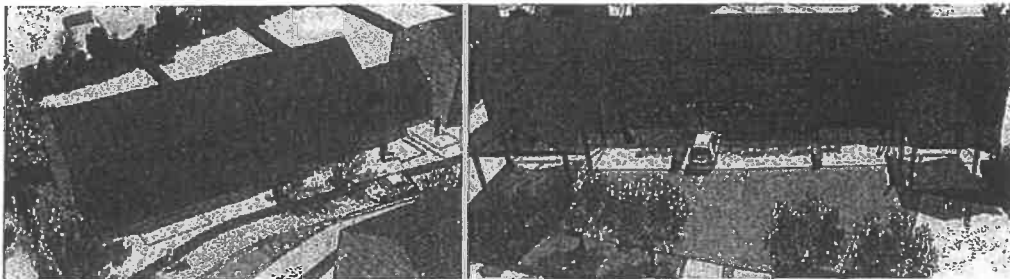


Figure 60. Parcages privés abrités et supplémentaires non abrités

A droite, en bordure de placette qu'ils structurent, associé à une composition végétale qui intègre l'espace sans le clore
 Source, EPU-re

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES - 3. Renseignements généraux complémentaires et équipement des constructions

6. PMR

L'attention doit être accordée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de façon à permettre la mixité d'occupation du bâti, mais aussi l'ancrage social par son adaptabilité aux circonstances et aux différents âges de la vie, sans obliger le déménagement des personnes, à l'intérieur, comme à l'extérieur plus difficilement adaptable en termes de niveaux d'implantation du bâti, traitement des accès à rue : rampe préférentiellement aux marches, inclinaison $\leq 5\%$, emprise de 1,5m...

Cette recommandation prend tout son sens avec les perspectives démographiques récentes en Région Wallonne selon lesquelles 90% des quelques 300.000 ménages supplémentaires auront 60 ans et +, à l'horizon 2030-2040⁹⁶.

Elle s'inspirera des dispositions

- des prescriptions légales du CWATUP⁹⁷,
- et surtout, plus pragmatiquement,
 - . du Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable publié par la CSTC, le CAWAB, la SWL, l'Ulg,
 - . du Guide de bonnes pratiques pour l'aménagement de cheminements piétons accessibles à tous, publié par le SPW- DGO1.

7. Performance éco-durable des constructions et utilisation rationnelle des ressources

► Du point de vue de la conception,

- **PEB requise toujours au moins aussi performante que le niveau prescrit par la norme en vigueur,**
- **orientation « étudiée » du logement (et de ses ouvertures),** voire bioclimatique⁹⁸, tout en veillant aux risques de surchauffe,
- **les interruptions des fronts bâtis, notamment en sous-zone de transition, veilleront à maximiser les prises et percées de lumière,**
- **volumétrie compacte,**
- **hauteur sous plafond sous plafond réfléchie,** selon les normes actuelles • Hauteurs & gabarits,
- de manière générale, les matériaux choisis et utilisés devront
 - . être à haut niveau de performances en économie d'énergie⁹⁹,
 - . préférentiellement renouvelables,
 - . éviter le gaspillage des ressources,
 - . favoriser l'adaptabilité : ils sont préférentiellement modulaires et en construction sèche.

► Du point de vue de l'équipement du bâti

D'une façon générale,

- **les équipements et leur entretien seront conformes aux dernières normes en vigueur,** à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme,
- **sont autorisés tous les équipements techniques favorisant l'éco-durabilité et l'éco-performance des bâtiments.**

AINSI, particulièrement,

- **la ventilation sera réfléchi pour favoriser les apports d'air naturel :** extraction d'air, ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur,
- **les panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés,** SOUS RESERVE qu'ils respectent la palette chromatique et s'intègrent à la composition architecturale : ainsi les armatures doivent être réalisées dans la teinte plus proche possible de celle de la toiture,
- **le chauffage est performant et durable**
 - . **chaudière à condensation au GAZ,**
 - . OU bois, pompes à chaleur/géothermie exploitant les travaux de réalisation,
 - . Equipé de commandes centralisées et vannes thermostatiques,
- **chaque logement est équipé d'un réseau séparatif et d'une citerne collectant les eaux de pluie de toiture,** dotée des caractéristiques précises :
 - . **contenance 10.000 litres minimum** par logement et calculée selon la norme minimale de 20l/m² de surface étanchéifiée et l'effet retard,
 - . **de type double trop-plein,** avec un volume de rétention de min 5m³,
 - . **avec ajoutage du trop-plein** raccordé au nouvel égout séparatif à rue,
 - . **avec dispositif obligatoire d'utilisation domestique en « eaux grises »** (filtrage et pompage), pour les eaux d'arrosage, de nettoyage, les chasses WC, les machines à laver...

⁹⁶ Rapport CPDT 2 – 2015 publié dans le cadre du concours « Quartiers Nouveaux ».

⁹⁷ CWATUP, Art. 414 et Art. 415.

⁹⁸ Ensoleillement = chaleur et lumière.

⁹⁹ Diminuer les besoins en énergie de chauffage par m² de plancher.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES - 3. Renseignements généraux complémentaires et équipement des constructions

Certains de ces dispositifs peuvent être enterrés en dehors de la sous-zone de bâtisse, en zone de recul et/ou en sous-zone de transition.

8. Prévention acoustique

Les projets suivent les dernières normes en vigueur et prennent en considération la présence du boulevard de l'Alliance et de la voie ferrée, en contre-haut du périmètre.

Hors périmètre, l'habillage végétal du talus du boulevard de l'Alliance, associé au non à des panneaux anti-bruit, contribuera à réduire la sonorité du boulevard - ARTICLE 8.3.

9. Prévention incendie

Les projets suivent les dispositions du **dernier document légal en vigueur** à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

10. Enseigne et numéro de police

Les dispositifs publicitaires et enseignes sont autorisés SOUS STRICTES CONDITIONS,

- les panneaux indiquant la mise en vente des lots, à retirer immédiatement à la fin de celle-ci,
- les plaques indiquant la présence d'une activité auxiliaire (professions libérales, services à la personne...) sans expression ostentatoire (taille, prolifération de couleurs ou d'effet lumineux).

Le numéro de police de chaque lot doit être affiché, de façon claire et distincte et à proximité de la voie publique, afin de faciliter le repérage, surtout par les services de secours. Dans cet objectif, leur implantation est prescrite

- à « front de rue »,
- sur le mur ou dispositif d'enceinte le plus proche de l'accès au logement,
- à 1,8m de hauteur afin de ne pas être dissimulé par d'éventuelles plantations.

11. Dispositif d'enceinte

ARTICLES 1. PLANTATIONS ET DISPOSITIF D'ENCEINTE

+ Par zone - ARTICLES 5. ZONE DE REcul et 6. ZONE DE COURS ET JARDINS.

12. Chantier

De manière générale, **la gestion réfléchie du chantier est demandée pour éviter le dérangement local et garantir la sécurité et la bonne santé des résidents et des usagers proches**¹⁰⁰, cf. Annexe 7.

¹⁰⁰ cf. Législation sur la sécurité et la santé sur les chantiers temporaires et mobiles.

4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE

L'affinage du plan de secteur précisé au Plan de l'occupation projetée distingue, dans le présent Permis d'Urbanisation : la zone de bâtisse principale et de transition – ARTICLE 4., la zone de recul – ARTICLE 5., la zone de cours et jardins – ARTICLE 6., la zone publique de desserte – ARTICLE 7., la zone publique d'espaces verts – ARTICLE 8.

ARTICLE 4. HABITAT LA ZONE DE BÂTISSSE

4.1. Destination

L'affectation principale de la zone de bâtisse est le LOGEMENT à caractère permanent, sous forme de MAISONS UNIFAMILIALES,

en association seule AVEC DES FONCTIONS DIRECTEMENT AUXILIAIRES et ACCESSOIRES du logement : professions libérales, services à la personne... et, éventuellement, rez commerciaux de proximité de rayonnement strictement local et « non dérangeant » – 2., a. OPTIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE ET À L'AFFECTATION,

SOUS STRICTE CONDITIONS :

- sans expression ostentatoire du « pas-de-porte »¹⁰¹,
- en aucun cas, loué à un tiers non-résident,
- la superficie de la partie diversifiée reste $\leq 30\%$ de la superficie totale du plancher construite,
- l'aménagement permet la réversibilité au logement,
- l'équipement technique est suffisamment capacitaire et structuré entre les fonctions générées,
- le parcage des véhicules est totalement maîtrisé, dans la propriété privée elle-même, en particulier et par exemple, dans le cadre de l'exercice d'une profession libérale avec cabinet de consultation,

4.2. Composition urbanistique

• Part 2., b. OPTIONS RELATIVES AUX ENJEUX ET AU PARTI DE COMPOSITION

Un « ensemble urbanistique paysager » global est imposé, cadré

- par 3 harmoniques : silhouette unifiée (gabarit, toiture à 2 versants en inclinaison prescrite, palette de matériaux, palette végétale),
- par 2 zones unifiantes : une zone de recul, poursuivant l'espace-rue dans l'esprit du quartier mitoyen, composé
- de fronts bâtis de volumes principaux jumelés, sans volume secondaire côté rue,
- d'une sous-zone de transition, bâtie ou non de volumes « inférieurs », dont la fonction utilitaire est exprimée dans sa typologie, ses matériaux et ses gabarits,

+ ARTICLE 2. RELIEF ET NIVEAUX - Les volumes bâtis s'implantent sur le terrain naturel.

Compte tenu du parti de composition, le projet distingue

- les limites parcellaires MITOYENNES, sur lesquelles s'implantent les volumes de bâtisse principale,
- les limites parcellaires LATÉRALES, qui leur font face sur l'autre côté latéral de la parcelle.

D'une façon générale,

- TOUS les volumes bâtis s'implantent ORTHOGONALEMENT (// et/ou \perp),
 - entre eux et vis-à-vis de l'espace public (desserte et placette d'about),
 - par rapport à la limite arrière de la zone de bâtisse, dessinée au Plan de l'occupation projetée (P3.2.1.),
- tous les volumes mitoyens, principaux en sous-zone principale et inférieurs en sous-zone de transition, se coordonnent entre eux (gabarit et toiture),
- les zones se composent entre elles et, en particulier,
 - la zone de recul vis-à-vis de l'espace rue,
 - les zones de recul de propriétés jumelées par les volumes principaux entre elles.

¹⁰¹ cf. ARTICLE 3, §10. Enseignes et numéros de police.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 4. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse

• **Conception architecturale**

En général, l'implantation et la conception du logement

- valorise l'orientation climatique, privilégiant les lieux de vie et leur prolongation extérieure en façades Sud et Ouest,
- préserve l'intimité interparcellaire, par un recul suffisant pour disposer des écrans végétaux et/ou artificiels,
- veille à limiter l'ombre portée du bâti, dans et à l'extérieur d'une parcelle.

Les portes d'entrée principale et de garage s'ouvrent obligatoirement sur la zone de recul.

A l'exclusion des murs ponctuellement destinés à être mitoyens, toutes les façades d'une construction sont traitées

- avec un même caractère architectural,
- selon une composition simple, sans exclure l'expression contemporaine, en étroite relation entre zones et avec l'espace-rue sur l'avant,
- avec des baies et ouvertures
 - . caractérisées par une dominante verticale,
 - . en jeu de pleins et de vides dans une masse murale prenant en compte la performance énergétique et totalisant une superficie < à celles des parties pleines de l'ensemble des élévations.

4.3. **TYPOLOGIE UNIFIÉE et INTÉGRÉE**

• **Harmonique 1. SILHOUETTE DE QUARTIER UNIFIÉE**

Le parti de composition ambitionne une « silhouette de quartier unifiée ».

A cette fin, les volumes bâtis respectent, par sous-zone et par hiérarchie de bâti,

- un MEME GABARIT, particulièrement perceptible pour le volume de bâtisse principale du logement,
- des TOITURES UNIFIÉES

de formes et d'inclinaisons cadrées dans une fourchette définie de degrés, entre volumes jumelés de propriétés mitoyennes, obligatoirement

- pour les volumes principaux,
 - . en pente identique et parallèle,
 - . à doubles versants droits, de même longueur,
 - . idem (Vp),
 - . OU à simple versant, Si le volume s'accroche intégralement contre le volume principal, alors le sommet du versant sera situé :
 - à min 0,3m sous la gouttière du (Vp), en pente de toiture identique ou inférieure,
 - OU dans le prolongement de la toiture du (Vp) en pente de toiture obligatoirement identique.
- pour les volumes intérieurs



Figure 61. Toitures de (Vp) et (Vs)
 Source: EPU-re

- avec une différence de hauteur de faîte
 - . seulement justifiée par l'adaptation au terrain,
 - . réduite au minimum, ≤ 0,5m.

Les toitures peuvent servir d'assise à des équipements techniques intégrés et auxiliaires de l'habitat (panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques...), sous réserve que leur Permis d'Urbanisme fasse la démonstration d'une composition architecturale étudiée et de qualité.

Sont interdites

- les toitures plates et les retroussis ou coyaux¹⁰⁵, à l'exception des petits volumes de liaison, très ponctuels,
- les toitures à la Mansart¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Partie inférieure d'un pan de toiture dont la pente est moins forte que celle du reste du pan.

¹⁰⁶ Toit qui présente deux pans d'inclinaisons différentes sur un même versant, séparés par une arête saillante.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 4. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse

• **Harmonique 2. PALETTE CHROMATIQUE des matériaux**

D'une façon générale, A CONDITION de respecter l'harmonie chromatique prescrite et l'idée directrice du projet et de fournir les échantillons avec chaque demande de Permis d'Urbanisme,

- tous les volumes bâtis du périmètre adoptent
 - un MEME MATERIAU PRINCIPAL DE PAREMENT, brique non peinte, de teinte beige-rosé, dite « terre de bruyère »,
 - un matériau de TOITURE DE COULEUR UNIFORME, identiques ou les plus proches de ceux du quartier voisin,
- pour éviter la multiplication autant que la juxtaposition de matériaux trop différents, un maximum de 3 matériaux est admis pour les façades, hors matériaux de toiture, de soubassement, de seuils et appuis, de menuiseries et vitrerie.
- les bardages, enduits, cimentages et peintures seront,
 - à raison de 30% max de la surface totale des façades,
 - exécutés dans les 2 ans, après la fin de travaux de gros œuvre fermé,
 - correctement entretenus et renouvelés si nécessaire,
- la commune peut imposer, si elle l'estime nécessaire, que les murs-pignons en attente soient réalisés dans le même matériau que celui de la façade principale.

4.4. Sous-zones de bâtisse différenciées

4.4.1. Sous-zone de bâtisse PRINCIPALE

- **Destination** LE LOGEMENT et, éventuellement, le garage abrité, intégré au volume principal, dans l'esprit de la composition urbanistique – cf. ci-avant 4.2.
 - ▶ **Ses PARTIES NON CONSTRUITES** reçoivent
 - à l'avant, l'affectation de la zone de recul,
 - latéralement, l'affectation de la zone de recul et/ou l'affectation de la sous-zone DE TRANSITION,
 - à l'arrière et/ou latéralement, l'affectation de la zone de cours et jardins.
- **Groupements**
 - mitoyens, par les volumes principaux
 - très majoritairement jumelés,
 - et groupés en about de placette, pour affirmer un front bâti terminant la composition en clos du périmètre,
 - ponctuellement isolés, lorsque la logique/bon aménagement des lieux l'impose
 - toujours prescrits au Plan de l'occupation projetée (P3.2.1.)
- **Implantation** Sauf indication contraire au Plan de l'occupation projetée (P3.2.1.).

Par rapport à l'allignement

La sous-zone de bâtisse principale s'implante

 - en recul à l'allignement,
 - variable et défini au Plan de l'occupation projetée (P3.2.1.).

Les volumes secondaires (Vs) sont implantés

 - soit contre la façade principale arrière,
 - soit contre la façade latérale non mitoyenne, dite pignon.

Par rapport aux limites parcelles MITOYENNES

Les volumes principaux (Vp) jumelés s'implantent sur la limite parcelle mitoyenne et de part et d'autre de celle-ci :

 - le mur mitoyen porteur de chaque construction sera édifié en recul de 1cm et un panneau isolant de 2cm sera placé entre les deux murs,
 - le pignon mitoyen en attente sera réalisé en empiétant de maximum 15cm sur la parcelle voisin,
 - si une construction est érigée en mitoyenneté, seule une habitation de type moyenne « trois façades » peut être prévue sur la parcelle adjacente.

Par rapport aux limites parcelles LATÉRALES

La sous-zone de bâtisse principale reste toujours à 4m de la limite parcelle latérale.

Le volume secondaire en façade arrière, en zone de bâtisse et/ou en aire d'extension possible de la sous-zone de bâtisse principale marquée au Plan de

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 4. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse

- l'occupation projetée (P.3.2.1.) s'implante en retrait de 6m par rapport à la limite parcellaire mitoyenne¹⁰⁷.
- **Emprise**
- La profondeur (perpendiculaire au faîte) et la longueur (parallèle au faîte) de la zone de bâtisse PRINCIPALE sont définies au Plan de l'occupation projetée (P.3.2.1.).
- Plus précisément, ses emprises bâties respectent
- les fronts de bâtisse définis au Plan de l'occupation projetée (P.3.2.1.),
 - une profondeur n'excédant pas
 - . ±9m pour le (Vp),
 - . ±6,5m pour les (Vs).
- Des constructions en sous-sol peuvent être construites sous un ou plusieurs volumes hors-sol, et peuvent s'étendre en dehors de la surface de ces volumes si leurs superficies restent ≤ 20% de la superficie construite hors-sol.
- **Gabarits**
- Pour le volume principal (Vp),
- un gabarit maximum de [±.1.±.] est autorisé, soit 2 à 3 niveaux habitables, considérant 3,2m max. par niveau, avec 2,4m min. sous plafond, avec une hauteur sous gouttière entre 5,35 min et 6,4m max¹⁰⁸,
 - un rapport façade/pignon ≥ 1,25.
- Pour les volumes secondaires (Vs),
- la hauteur est inférieure et équilibrée à celle du volume principal (Vp),
 - deux niveaux sont autorisés, R+1 habitable, avec une hauteur sous gouttière comprise entre 2,8 et 4,5m.
- Le rapport façade/pignon de l'ensemble formé par le volume principal et le volume secondaire accolé au pignon est compris entre 1,25 et 1,80.
- **Volumétrie**
- Il s'agit toujours d'un volume principal (Vp), auquel peuvent être adjoints
- un(des) volume(s) secondaire(s) (Vs), non affectable au garage abrité,
 - un bow-window et une véranda, sous conditions cf. ci-dessous.
- Les volumes annexes (VA) en sont exclus.
- Un bow-window est autorisé, sur une seule façade du volume principal (Vp),
- intégré à l'architecture et à l'ordonnance de la façade : proportions coordonnées aux baies, saillie ≤ 1,5m, longueur ≤ 1/5 de la façade,
 - sans gêne ou perte d'intimité pour le voisinage.
- Les balcons sont autorisés,
- intégrés à l'architecture et à l'ordonnance de la façade, proportions coordonnées aux baies, saillie ≤ 1,5m,
 - sans gêne ou perte d'intimité pour le voisinage.
- Une véranda est autorisée,
- exclusivement en façade arrière, attenante au (Vp) ou au (Vs),
 - intégrée à l'architecture et à l'ordonnance de la façade,
 - surface ≤ 15% de la surface du volume principal,
 - matériaux en harmonie avec ceux des volumes bâtis,
 - sans gêne ou une perte d'intimité pour le voisinage.
- Un décrochement de façade est autorisé
- saillie ≤ 1,5m,
 - développement ≤ 1/3 de la longueur totale de la façade.
- En vue de favoriser une architecture bioclimatique, les pare-soleil sont autorisés en façade Sud et Ouest s'ils sont architecturés (ailettes, lamelles, panneaux, ...) et intégrés à la composition architecturale et s'ils ont une teinte assimilée à celle des châssis.
- **Toitures**
- HARMONIQUE 1. + Plus précisément,
- le volume principal (Vp) a
 - . une toiture à doubles versants droits, de mêmes pente et longueur,
 - le(s) volume(s) secondaire(s) (Vs) a(ont) une toiture
 - . qui suit les mêmes prescriptions,
 - . OU à simple versant, s'il est intégralement accolé au volume principal,

¹⁰⁷ Cette disposition évite une proximité trop importante de (Vs) par rapport à la limite mitoyenne et la création d'une « courette » entre deux (Vs) de même type sur parcelles mitoyennes.

¹⁰⁸ Une hauteur de plancher à plancher de 2,8m est souvent adoptée en rez et de 2,75 sous combles, soit 5,35m.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 4. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse

- en degré d'inclinaison, compris entre 32¹⁰⁹ et 40°,
- avec une seule ligne de faîte, centrale, continue et non ramifiée par volume.

Le bow-window a une toiture

- en pente à plus de 2 versants,
- ou plate s'il est surmonté d'une terrasse, sous réserve :
 - . être établi à plus de 6m de la limite mitoyenne,
 - . démontrer la préservation d'intimité des propriétés voisines ou mitoyennes, dans le Permis d'Urbanisme.

Les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées, SOUS RÉSERVE :

- d'être réglées sur des modules simples et cohérents entre eux,
- d'être établies en volume principal, dans la 1/2 inférieure du versant, en volume secondaire dans les 2/3 inférieurs du versant,
- de respecter le rythme des élévations, dont le modèle souligne la composition architecturale,
- que la somme des largeurs des baies soit ≤ au tiers de la longueur de la toiture, en respectant une distance d'au minimum 1,5m des rives de toiture,
- pour les lucarnes, d'être limitées à 1 en façade à rue et 2 en façade côté jardin.

Les cheminées sont autorisées

- au plus près du faîte,
- en dépassement de max 0,6m du faîte,
- avec souches en même matériau que le reste du bâtiment,
- avec conduits regroupés au maximum, pour limiter le nombre de souches.

4.4.2. Sous-zone de bâtisse DE TRANSITION

- **Destination** De façon exprimée, PRINCIPALEMENT les fonctions utilitaires du logement, parcage privé, rangement et abri de jardin,
 - selon le programme - ARTICLE 3., §4. et § 5.,
 - dans l'esprit de la composition urbanistique - cf. ci-avant 4.2.

ET à la TRANSITION

 - entre parcelles et propriétés distinctes,
 - entre la zone de recul - ARTICLE 5. et la zone de cours et Jardins - ARTICLE 6.

Elle peut se prolonger en sous-zone de bâtisse PRINCIPALE - CI-DESSOUS • EMPRISE

► Ses PARTIES NON CONSTRUITES reçoivent l'affectation et l'aménagement,

 - de la zone de recul (effet de cour latérale) : le parcage non abrité y est autorisé,
 - OÙ de la zone de cours et jardins (effet de jardin à rue).
- **Groupement** * volontairement variable, libre ou bâti en un ou plusieurs volumes¹¹⁰, isolé(s) ou mitoyen(s), * personnalisant les fronts bâtis et animant l'espace-rue de percées de lumière et d'articulations diversifiées
- **Implantation** La sous-zone d'articulation s'établit, majoritairement,
 - entre deux sous-zones de bâtisse principale de propriétés mitoyennes,
 - à l'about d'un front bâti de volumes principaux jumelés,
 - auxquels elle se coordonne strictement.

Sauf indication contraire au Plan de l'occupation projetée (P3.2.1.).

Par rapport à l'alignement

La sous zone de transition s'implante

 - en recul à l'alignement,
 - avec ou sans retrait par rapport à la façade principale à rue,
 - variable et défini au Plan de l'occupation projetée (P3.2.1.).

Par rapport aux limites parcelles latérales

Les volumes de la sous-zone peuvent s'établir

 - SUR la limite parcelle latérale, seul, sous réserve d'être, sans prise de vue (intimité voisine),

¹⁰⁹ Inclinaison optimale pour les panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques.

¹¹⁰ cf. ci-après • Volumétrie.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 4. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse

. ET composé pour être vu depuis la propriété voisine,
 (même finillon que les façades principales du bâti)
OU groupé avec l'emplacement abrité mitoyen, sous réserve de lui être
 coordonné, le 1^{er} bâti déterminant la volumétrie du suivant,

- **OU EN RETRAIT de la limite parcellaire latérale,**
 - . de min 2,5m,
 - . un volume de la sous-zone, établi de la sorte avec les dimensions d'un garage, se prolonge d'office en sous-zone de bâtisse principale.

Par rapport aux bâtis de la sous-zone et/ou de la sous-zone de bâtisse

A l'exclusion des car-ports qui peuvent être configus et des volumes secondaires qui le sont par définillon, les volumes annexes de la sous-zone s'implantent à 1,5m des autres volumes bâtis de la parcelle.

► **Se ménager, de la sorte, dans la parcelle, des percées et passages en emprise suffisante et UTILE/UTILITAIRE:**

- éventuelle percée directe de la sous-zone non construite, min 4m,
- transparence partielle de car-port, 2,5 à 4m,
- et/ou entre deux volumes bâtis, min 1,5m,
- et/ou entre un volume bâti et une limite latérale, min 2,5m :
 par exemple, 0,5m plantation, 1,5m passage, 0,5m plantation.

• **Emprise**

La profondeur (perpendiculaire au faite) et la longueur (parallèle au faite) de la sous-zone de bâtisse DE TRANSITION sont fixes : 4m x 7m.

Son(s) volume(s) bâtis n'excèdent pas la profondeur d'un garage abrité, ± 6,5m.

+ Par rapport à la sous-zone de bâtisse principale

Afin d'intégrer les fonctions auxiliaires utilitaires du logement, en suffisance, par exemple, un garage abrité et une aire de rangement, la sous-zone de transition peut se prolonger en sous-zone de bâtisse principale, sans dépasser 1/4 de la longueur de celle-ci, définie au Plan de l'occupation projetée (P3.2.1.).

• **Gabarits**

Les gabarits « INFÉRIEURS » du bâti de la sous-zone par rapport à la sous-zone de bâtisse principale expriment sa fonction utilitaire et animent, en nuance, la silhouette du générale quartier :

- gabarit maximum, R+T non habitable,
 soit un niveau seul,
 avec une hauteur sous gouttière comprise entre 2,2 et 2,8m,
- en composition équilibrée avec la sous-zone de bâtisse principale, sans continuité de toitures.

• **Volumétrie**

Il peut s'agir d'un ou plusieurs volume(s) « inférieur(s) », secondaire (Vs i) OU annexe (VA i) OU car-port (Cr) assimilé à un volume annexe
 - destiné(s) ou non au garage abrité,
 - adjoint(s) ou non d'un volume complémentaire.

Les car-ports sont autorisés :

- ils s'articulent strictement à la composition d'ensemble, volumes architecturaux et abords, y compris mitoyens,
- ils restent des constructions modestes et « non fermées », laissant percevoir la zone de cours et jardins,
- ils peuvent comprendre un espace de rangement intégré.

+ Les volumes de la sous-zone de transition prolongée en sous-zone de bâtisse PRINCIPALE sont

- exclusivement un volume secondaire « inférieur » configu au volume principal, et, en aucun cas, un volume secondaire « inférieur » attenant à un volume secondaire de la sous-zone de bâtisse principale,
- ET/OU un (des) volumes annexes du volume principal ou secondaire.

Bow-window, balcons et décrochements y sont strictement interdits.

• **Toitures**

HARMONIQUE 1. + Les volumes de la sous-zone ont une toiture

- en degré d'inclinaison, compris entre 27° et 37°,
- à doubles versants droits, de mêmes pente et longueur et à faitage central,
- OU à simple versant Si leur volume s'accrole intégralement
 - . contre le pignon du volume configu,
 - . au volume mitoyen de la parcelle voisine, qui forme le 2^{ème} versant.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 4. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse

- **Matériaux** HARMONIQUE 2. Les **matériaux et chromatiques** du bâtiment communs à toute la zone d'habitat.
Appuyant le parti de composition, et le caractère utilitaire de la sous-zone,
 - sont également autorisés le bois et/ou l'acier brut OU le gabion d'acier empierre^{III}, principalement pour les (VA) et les cars-ports assimilés,
 - leurs menuiseries et huisseries extérieures réfèrent strictement celles du bâti de la sous-zone de bâtisse principale, particulièrement en teinte,
 - ils peuvent être associés à des plantes grimpantes et/ou à des dispositifs végétaux.
- **Clôture** Les dispositions de l'ARTICLES 1. PLANTATIONS ET DISPOSITIF D'ENCEINTE sont d'application,
 - analogues à celles des limites moyennes,
 - POUR RAPPEL, un portail est autorisé, sans dépasser 5m de longueur totale à rue.
- **Implantation** **Vues schématiques en plan et 3D**

^{III} Ou gabions ; elles maintiennent les dénivelées de terre ; s'accordent, par leur aspect brut, à l'ambiance rurale sans exclure une note de modernité ; ne nécessitent pas d'entretien ; favorisent l'accueil d'une petite faune diversifiée.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 5. ZONE D'HABITAT - Zone de recul

ARTICLE 5. MAI LA ZONE DE RECU

5.1. Destination générale

De façon générale, elle est destinée

- à l'accès à l'habitation et à la zone de cours et jardins,
- à la manœuvre et au parcage privé complémentaire obligatoire de véhicules,
- au jeu spontané des enfants¹¹², au bricolage..., favorisant l'échange interpersonnel entre voisins,
- à certains dispositifs utilitaires: murs-bahuts d'entreposage de poubelles, boîtes aux lettres...,
- aux dispositifs de gestion du ruissellement,
- aux plantations,
- à la clôture végétale et/ou murale, TRES PONCTUELLE cf. ci-dessous • Clôture.

Elle

- est située entre l'alignement et la zone de bâtisse, répartie dans le périmètre
 - au long de la voirie résidentielle - ARTICLE 5.2.1.,
 - à l'about de la placette - ARTICLE 5.2.2.,
- recouvre toute partie non-construite avant de la sous-zone de bâtisse principale,
- peut recouvrir toute partie non-construite de la sous-zone de bâtisse de transition.

Elle est précisément dessinée au Permis d'Urbanisme, lequel

- détermine tout élément qui la compose : accès aux autres zones, clôture, portail, mur-bahut...,
- se conçoit OBLIGATOIREMENT en relation directe et harmonieuse avec les zones qui l'entourent.

Toute construction y est interdite, à l'exception de la sous-zone à l'about de la placette - ARTICLE 5.2.2.

► Ses PARTIES NON AMENAGEES y reçoivent l'affectation de la zone de cours et jardins.

5.2. Sous-zones de recul différenciées

5.2.1. Sous-zone de recul AU LONG DE LA VOIRIE RESIDENTIELLE

- **Destination** En termes de parcage privé, la zone de recul au long de la voirie résidentielle est destinée EXCLUSIVEMENT aux emplacements supplémentaires non abrités, intégrés.
- **Aménagement** ARTICLE 2. RELIEF
L'aménagement de la sous-zone au long de la voirie résidentielle s'entend
 - en relation directe avec celui des zones qui l'entourent et, en particulier,
 - avec la sous-zone de voirie résidentielle, avec laquelle elle est de plain-pied et dont elle appuie l'ambiance,
 - avec la zone de recul de la maison jumelée,
 - en associant des aires utilitaires de « cour », de chemins et ouvrages d'accès et/ou des aires de plantation.

L'éclairage en est autorisé, sous réserve, d'être composé de luminaires bas ≤ 1,5m, intégrés à la composition végétale et orientés vers le sol.
- **Matériaux** Les aires imperméables sont les plus réduites possibles, ≤ 15% de sa superficie.
Les matériaux autorisés sont
 - le pavé de béton,
 - le pavement en pierres naturelles ou à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle,
 - l'empierrement,
 - le revêtement stabilisé,
 - en aucun cas, l'hydrocarboné d'aspect routier.
- **Plantation** La zone de recul peut accueillir des plantations sous réserve qu'elles n'enclosent pas l'espace :
 - arbres feuillus B.T., choisis parmi les essences de la palette végétale,
 - haies en panneaux,
 - parterres herbeux et/ou plantés où un effet ornemental, appuyant également le repérage de l'entrée des logements et du jardin et gardant une structure permanente, est recherché.

¹¹² = Sans autres infrastructures fixes qu'un éventuel panier de basket.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 5. ZONE D'HABITAT - Zone de recul

Un choix coordonné entre les essences hiérarchisantes de l'espace public et celles de la zone de recul, y compris entre propriétés jumelées, est imposé

- les essences ne sont préférentiellement pas identiques à celle de la voirie,
- les implantation, forme, types de taille et hauteurs des sujets veillent à ménager
 - . la perception structurante des arbres de l'espace public,
 - . et l'éclairage des logements.

• Clôture

Les prescriptions de l'ARTICLE 1. sont entièrement d'application.

A l'alignement, la clôture

- est préférentiellement exclue et ≤ 1 m de haut,
- reçoit une attention particulière à sa liaison avec l'accotement public
- est strictement coordonnée entre propriétés jumelées.

Sur la limite parcellaire mitoyenne, entre propriétés jumelées, elle est absente ou succincte, pour créer une zone de recul en tout-venant traditionnel.

Sur la limite parcellaire latérale, la clôture s'établit en prolongation de la clôture de la sous-zone de transition ou de la zone de cours et jardin.

La réalisation de portail y est interdite.

5.2.2. Sous-zone de recul à l'ABOUT DE LA PLACETTE

• Destination

En termes de parcage privé,

la zone de recul des habitations de l'about de la placette est destinée

- aux emplacements supplémentaires non abrités,
- ET aux emplacements abrités, en volumes annexes ou en car-ports,
- dans une emprise strictement définie au Plan de l'Occupation Projetée, pour y assumer un rôle structurant et de composition spatiale.

• Aménagement

L'aménagement de la sous-zone à l'about de la placette s'entend

en relation directe avec celui de la placette d'about, avec laquelle elle constitue une unité et est identique entre propriétés groupées

- par une composition volontairement structurée, encadrant la placette publique par le parcage privé, abrité et non abrité, sous forme de « cour commune »,
- à l'arrière de laquelle s'établit l'aire d'entrée des habitations,
- associant en un ensemble l'aire de « cour commune », les chemins et ouvrages d'accès et/ou des aires de plantation.

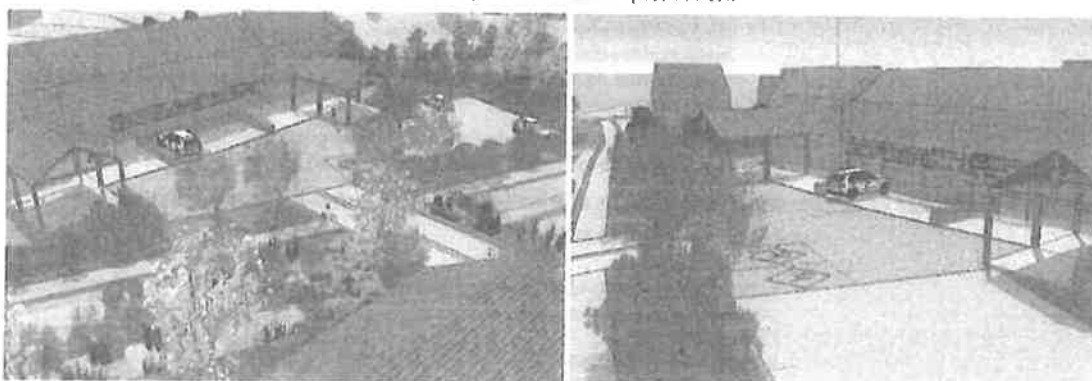


Figure 62. Sous-zone de recul à l'about de la placette
 Source: EPU-re

► Afin de garantir cette unité, sont identiques entre propriétés

1. le recouvrement et les plantations sur l'ensemble des aires communes
 - de manœuvre et parcage des véhicules,
 - d'entrée des habitations.
2. les garages abrités des 4 logements prévus conçus en ménageant la communication visuelle avec les fonds de jardins qui les bordent.
3. l'éclairage, sous réserve, d'être composé de luminaires bas $\leq 1,5$ m, intégrés à la composition végétale et orientés vers le sol.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 5. ZONE D'HABITAT - Zone de recul

4. Idéalement, toute la sous-zone devrait être réalisée dans le cadre de la viabilisation des parcelles, en ce comprise l'aire de stationnement privé complémentaire et son encadrement végétal.

• **Matériaux**

Les aires imperméables sont les plus réduites possibles, ≤ 15% de sa superficie.

Les matériaux autorisés sont

- le pavé naturel ou de béton,
- le pavement en pierres naturelles ou à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle,
- l'empierrement,
- le revêtement stabilisé,
- en aucun cas, l'hydrocarboné d'aspect routier.

Le matériau de recouvrement commun

- de l'aire de parcage, sera la dolomite stabilisée à forte charge de ciment et/ou le pavé, naturel ou de béton, ou la dalle-gazon,
- de l'aire d'entrée des habitations, le pavé naturel ou de ciment, coordonné, sinon identique, à celui de l'aire de cour commune.

• **Plantation**

La zone de recul peut accueillir des plantations sous réserve qu'elles ne closent pas l'espace, qu'au contraire elle le compose :

- choisis parmi les essences de la palette végétale,
- **les plantations communes sont**
 - **pour l'aire des parcs supplémentaires**
 - haie mélangée, en encadrement de hauteur suffisante pour intégrer les véhicules : ± 1,2 à 1,5m de haut,
 - soulignée de graminées (carex, baldingère...),
 - **pour l'interface entre ces parcs et l'aire d'entrée,**
 - tilleul argenté, sous forme de HT palissés, en cordon de fond ajouré
 - **pour l'aire d'entrée**
 - haie mélangée de 0,5 à 1,2m de haut,
 - associée à parterres herbeux et/ou plantés où un effet ornemental, appuyant le repérage de l'entrée des logements et du jardin et gardant une structure permanente, est recherché.

Un choix coordonné entre les essences hiérarchisantes de l'espace public et celles de la zone de recul, y compris entre propriétés jumelées, est imposé

- les essences ne sont préférentiellement pas identiques à celle de la voirie,
- les implantations, formes, types de taille et hauteurs des sujets doivent veiller à ménager
 - la perception structurante des arbres de l'espace public,
 - et l'éclaircissement des logements.

• **Clôture**

Les prescriptions de l'ARTICLE 1. sont entièrement d'application.

Les clôtures et portails ne sont pas autorisés, à l'exception

- de la limite perpendiculaire au front bâti, entre la zone de recul et la zone de cours et jardins, aux extrémités de la zone de bâtisse (portail pléton),
- de l'encadrement du parcage privé supplémentaire – CHAVANT.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 6. ZONE D'HABITAT - Zone de cours et jardins

ARTICLE 6. HAB. LA ZONE DE COURS ET JARDINS

6.1. Destination

La zone de cours et jardins

- est exclusivement destinée à l'aménagement
 - de **Jardins de loisir** et de **potagers**,
 - et, éventuellement, de **vergers Basse Tige (BT)**,
- et recouvre
 - **obligatoirement, toute partie non construite à l'arrière de la zone de bâtisse,**
 - **éventuellement, toute partie non construite**
 - de la sous-zone de bâtisse DE TRANSITION,
 - et/ou de la sous-zone latérale de bâtisse PRINCIPALE.

La réalisation de terrasses, bacs, sentiers, d'abris de jardin, serres, vollères, pool house et de piscines et pièces d'eau ornementales ou autre installation sportive ou de loisirs y est autorisée sous strictes conditions¹¹³.

Elle peut également accueillir

- les tuyauteries d'égouts et/ou d'un puits canadien ou provençal
- ou tout moyen de capter les énergies renouvelables dans le sol pour les pompes à chaleur,
- tout moyen de retenue des eaux de pluie à effet ornemental non étanche: dépressions engazonnées, noues, fossés plantés d'une végétation indigène... sans perdre de vue la non - infiltrabilité relative du sol.

Y sont interdits la circulation motorisée et le stationnement de véhicules.

6.2. Aménagement

L'aménagement est le plus perméable possible¹¹⁴, principalement constitué de plantations et d'engazonnement.

- **Eléments particuliers** Y sont admis, les éléments et volumes annexes (VA) suivants, implantés à plus de 3m des limites parcellaires, sauf accord entre voisins,
 - les terrasses et bacs à plantes,
 - les piscines¹¹⁵ et pièces d'eau ornementales, **SOUS CONDITIONS** :
 - leur superficie est ≤ 20% de la superficie de la zone de cours et jardins,
 - le dépassement de la piscine du niveau du terrain est ≤ 50cm,
 - les normes anti-pollution sont scrupuleusement respectées et les eaux sont évacuées par un vidangeur,
 - les cabanes de jardin, pool house, serres et vollères, **SOUS CONDITIONS** :
 - en relation forte avec la composition architecturale et/ou avec un aménagement paysager des abords qui les intègre,
 - d'un seul niveau, inférieur, hors sol,
 - un seul bâtiment (VA) est édifié, regroupant plusieurs fonctions,
 - obligatoirement en fond de parcelle,
 - en recul latéral général OU sur la limite moyenne, avec accord entre voisins : en ce cas, les volumes coordonnant leurs gabarits et toitures (1 ou 2 versants).

L'éclairage en est autorisé, sous réserve, d'être composé de luminaires bas ≤ 1,5m, intégrés à la composition végétale et orientés vers le sol.
- **Plantation** A l'exclusion des haies séparatives des lots, le choix des plantations est libre, dans le respect de l'ARTICLE 1.

D'une façon générale,

 - la composition veille à prendre toute la mesure de l'ombre portée induite sur les jardins privatifs proches et sur l'espace public,
 - les plantations arbustives sont établies à 2m minimum des limites parcellaires.
- **Entretien** **Aucun amendement, ni fertilisant ou produit phytopharmaceutique** ne peut y être apporté, à l'exception du traitement localisé contre les orties, chardons et rumex, ainsi que dans le cadre de l'entretien des arbres fruitiers.

¹¹³ cf. ARTICLE 3. §1. Interdits et ci-après • Aménagement.

¹¹⁴ cf. ARTICLE 3., §3. 15% du solde restant, hors bâti, en zone de front de rue et zone de cours et jardins.

¹¹⁵ cf. ARTICLE 3., §1. Interdits. Les piscines permanentes hors-sol sont interdites.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 6. ZONE d'HABITAT - Zone de cours et jardins

- **Matériaux** Outre les plantations et les matériaux de construction des volumes annexes¹¹⁶ sont autorisés
 - le pavement, naturel ou non,
 - l'empierrement, naturel ou non,
 - le bois,
 - l'engazonnement.L'hydrocarboné est interdit.

- **Clôture** Les prescriptions de l'ARTICLE 1. sont entièrement d'application :
 - relatives aux limites moyennes et de périphérie du périmètre,
 - POUR RAPPEL, un portail est autorisé,
 - exclusivement au long de la voirie résidentielle et à la limite Est de la placette d'about, entre l'aire de parcage abrité et la parcelle VIVAQUA,
 - obligatoirement en retrait suffisant de l'alignement¹¹⁷ pour permettre l'ouverture des battants hors emprise publique,
 - sans dépasser 4m de longueur totale à rue.

¹¹⁶ cf. ci-avant • Aménagement.

¹¹⁷ Zone de cours et jardins prolongée sur sous-zone de transition et sur zone de recul, jusqu'à l'alignement.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -7. Zone publique - Zone publique de desserte

Les dispositions qui régissent la zone publique de desserte et la zone publique d'espace verts seront fixées par l'administration communale et précisées dans le cadre du Permis de voirie auquel le présent Permis d'Urbanisation se réfère explicitement

Ainsi la description qui suit s'attache à décrire l'ambiance du domaine public, la partie prescriptive étant strictement laissée au Permis de voirie.

ARTICLE 7. PAR LA ZONE PUBLIQUE DE DESSERTE

7.1. Sous-zone de VOIRIE RÉSIDENIELLE

7.1.1. Destination

La zone de voirie est destinée

- à la circulation modérée des véhicules, en flux et en vitesse,
- à la desserte des zones de recul et de la placette de retournement à l'about du périmètre,
- **et à l'appropriation privilégiée par les piétons, les cyclistes ET le jeu des enfants.**

Elle adopte le statut résidentiel.



Complémentaire, elle accueille le stationnement public, en poche intégrée, à l'entrée du périmètre.

Elle comprend

- l'assiette carrossable,
- ses accotements et aires de stationnement,
- les dispositifs de signalisation et de sécurisation de la circulation,
- les conduites, câbles, canalisations des impétrants et le réseau séparatif d'égouttage public,
- des arbres à Haute Tige (HT) structurant.

Y sont autorisées

- l'implantation de mobilier urbain,
- la réalisation de terre-pleins de verdure.

appuyant la composition d'ensemble et l'esprit des lieux : **quartier résidentiel en bordure d'un ruisseau et de « zones humides ».**

7.1.2. Aménagement

• **Parti**

L'espace public est aménagé

- **en « ensemble urbanistique »**, aux points de vue fonctionnel, paysager et esthétique, associé à la composition du bâti et de ses abords,
- en prenant en compte la sécurité et le confort de tous les usagers,
- **en exprimant sans équivoque**, par le profil de voirie et son emprise réduite, par des dispositifs réducteurs de vitesse (arbres en dévoiement à l'entrée et une lentille herbeuse à la fin)
 - **le caractère strictement local,**
 - **l'esprit piétonnier**, privilégiant l'usager doux et imposant un comportement différent de l'usager motorisé.

• **Aménagement**

L'aménagement est précisé au Permis de voirie.

Les différents matériaux, agencements, plantations se coordonnent étroitement pour exprimer l'esprit piétonnier, l'usage précautionneux et la hiérarchie résidentielle des lieux et leur séquence et rejeter l'aspect « routier » :

- **l'aire de stationnement** est intégrée et évite le béton séparatif et standard des emplacements, au bénéfice d'une perception d'excroissance de voirie en placette cf. ci-après • *Plantation*,
- **l'aire carrossable**, en desserte locale,
 - se prolonge par la zone de recul des habitations,
 - selon un profil résidentiel : sans trottoir, tous niveaux confondus et pentés vers un filet d'eau central,
- **des sur-largeurs d'accotement** ralentissent la vitesse et préparent à la traversée du Ruisseau des Talus et à sa sous-zone humide et de quiétude,
- **le cul-de-sac de voirie**, dont l'emprise doit permettre le retournement des véhicules de gros gabarits (secours et entretien), s'exprime comme une

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -7. Zone publique - Zone publique de desserte

placette locale, fréquentée par les résidents et les passants du bord de ruisseau.

Elle rejoint le Ruisseau des Talus, dont la présence, aujourd'hui très discrète, est magnifiée par une passerelle qui l'enjambe et qui, adjointe d'un ponton d'observation, offre à contempler latéralement deux bassins de rétention aménagés en aires humides d'agrément, en zone publique d'espaces verts, directement mitoyenne – ARTICLE 8.2.

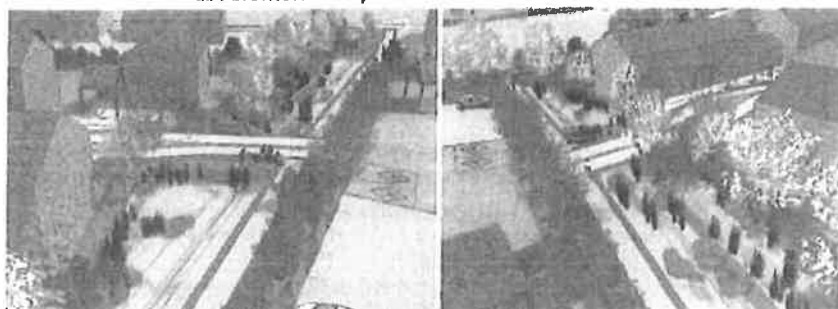


Figure 63. Passerelle-ponton - 3D de principe
 Source, EPU-re



Figure 64. Passerelle-ponton - Exemples de réalisation
 Source, Web

- **Stationnement** poche de 8 emplacements + 1 PMR, à l'entrée du périmètre, épaulée par une aire complémentaire en sous-zone de placette cf. ci-après.
- **Gabarits** Les gabarits sont précisés au Permis de voirie et répondent aux directives suivantes :
 - aire carrossable la plus réduite possible, permettant le passage croisé de deux véhicules à vitesse très modérée,
 - accotements latéraux de largeur suffisante pour assurer la desserte des impétrants et la plantation d'arbres HT structurants,
 - stationnement facilitant la manœuvre (recul, braquage) et le parage ponctuel de PMR.
- **Matériaux** Les matériaux expriment le parti résidentiel et l'usage différencié des lieux.
- **Mobilier** Le mobilier public, en implantation déterminée au Permis de voirie, se compose :
 - de poteaux et panneaux de signalisation routière (voirie résidentielle, nom de rue...), l'aménagement veillant à leur implantation systématiquement similaire et à leur visibilité pour faciliter leur repérage et visibilité par tous les usagers, relevons l'usage, dans le quartier, de panneaux de rue bas, personnalisant et y répondant parfaitement.



Figure 65. Panneau de rue dans le quartier proche
 Source, EPU-re

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -7. Zone publique - Zone publique de desserte

- **d'assises, de corbelles de propreté, de luminaires**
 - du modèle déterminé par le gestionnaire communal des espaces publics, **préférentiellement identique à celui recouru dans le quartier proche et au long du cheminement piéton/cycliste du Ruisseau des Talus**, que le projet prolonge d'ailleurs jusqu'au boulevard de l'Alliance,
 - duquel l'éclairage, en particulier,
 - est doté d'ampoules économiques dont la couleur de lumière favorise l'ambiance chaude et intime et dont la luminosité est juste suffisante pour garantir la sécurité, sans sur-éclairer le quartier,
 - mettant en scène l'espace public, privilégiant le balisage au sol et vers le bas et valorisant ponctuellement certains éléments de la composition de l'espace public, comme un(les) arbre(s), un massif, une banquette d'assise...,
 - adopte les dernières technologies, les moins énergivores et éventuellement, ponctuellement, associées à une modulation horaire.

• **Plantation**

Les plantations de voirie concernent

- **les arbres structurant** dont l'implantation veille
 - à appuyer la composition urbanistique générale,
 - à ménager la lumière et l'accès des habitations proches,
 dont l'essence et la taille, **en saules têtards**¹¹⁶, expriment le milieu humide et le caractère local, presque rural,



Figure 66. Têtards mature en alignement et jeune têtard
 Sources Web 2015. Jardissimo et Les Taxinomes

- **la haie d'encadrement des poches de stationnement public**, en variation de panneaux par emprise de véhicule, selon une alternance de haies de saules doublant la haie séparative mélangée et d'alignements de graminées, préférentiellement de carex indigène, associée à une **signalisation discrète**,

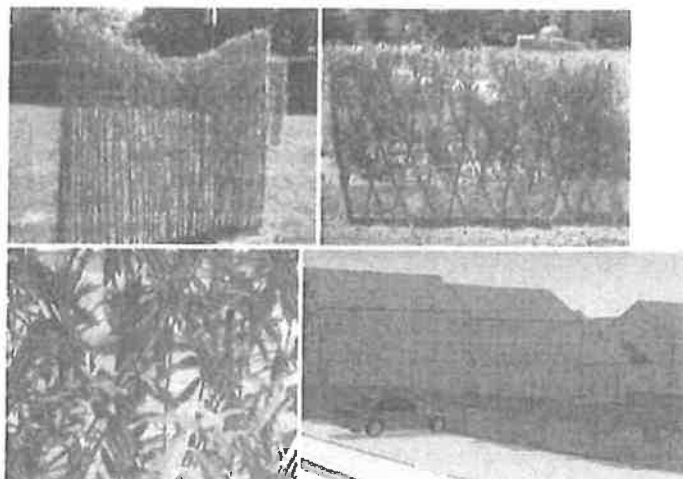


Figure 47. Encadrement des poches de stationnement public en alternance de panneaux
 Source, Web et 3D EPU-re

¹¹⁶ Les Saules têtards rappellent la végétation de bord de berges présente alentour du quartier et leur hauteur préserve la composition d'ensemble et surtout ménage une bonne visibilité aux voitures particulières.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -7. Zone publique - Zone publique de desserte

- les terre-pleins plantés entre différents espaces et/ou en accolement : ils sont composés de graminées de hauteur moyenne ($\leq 0,8m$),

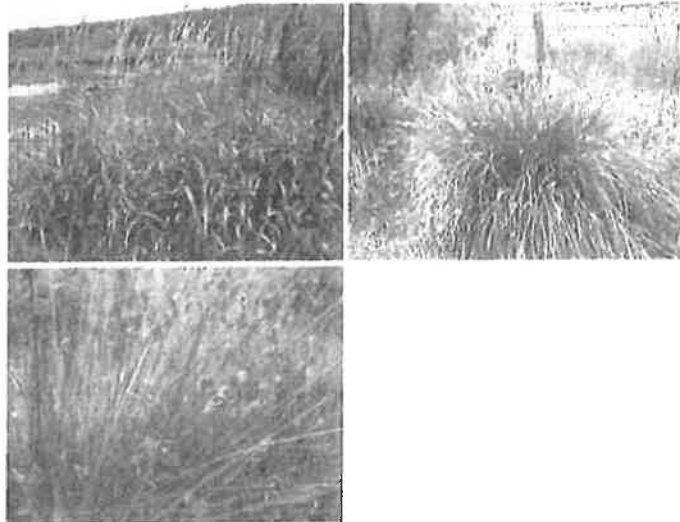


Figure 68. Graminées de référence
Carex, baldingère, jonc épais...
Source. Web 2015

ponctués de massifs de fleurs de berges,

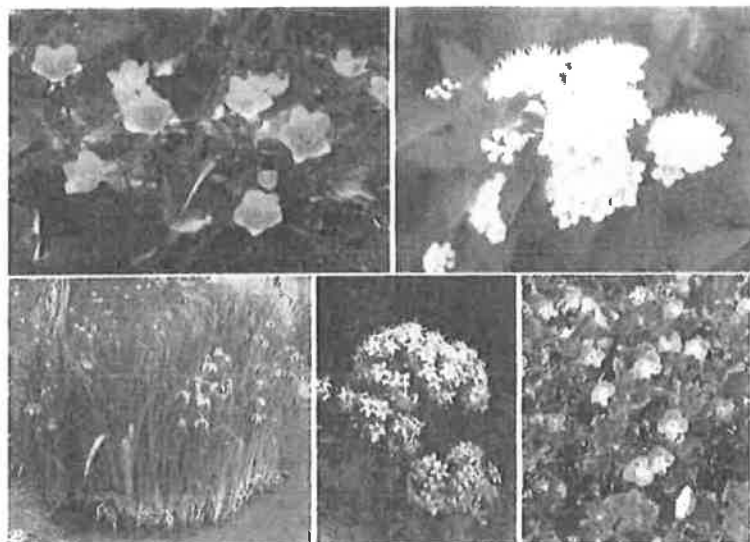


Figure 69. Fleurs de berge
Populage, Reine des prés, Iris des marais, Valériane officinale, Véronique des marais
Source Web 2015

que viennent compléter les accolements herbeux ponctués de fleurs des champs, de bulbeuses de printemps et d'automne¹¹⁹, afin, d'une part, de réaffirmer le milieu rural et rivieral d'accueil, mais aussi d'engendrer le moindre entretien, la permanence hivernale et, enfin, d'éviter le piétinement et les salissures canines communs des aires engazonnées.

+ cf. Annexe 5. Listes végétales.

¹¹⁹ Des bulbes en terre-plein public sont ainsi recourus, sur le territoire communal, rue Raymond Lebleux à Lillols-Witterzée.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -7. Zone publique - Zone publique de desserte

7.2. Sous-zone de PLACETTE

7.2.1. Destination

La sous-zone de placette comprend :

- à l'about de la sous-zone de voirie, **une aire libre polyvalente** destinée
 - . à l'appropriation riveraine, au jeu des enfants...
 - . au retournement de tous véhicules, y compris de sécurité,
 - . à la desserte de la zone de recul en son front Sud,
- à l'Ouest de cette aire polyvalente, **une poche de stationnement public**, aménagée et cernée selon les mêmes dispositifs que la poche de stationnement en sous-zone de voirie, à l'entrée du périmètre cf. ci-avant.

7.2.2. Aménagement

- **Aménagement** L'aménagement est destiné à marquer le caractère public local, tout en favorisant l'échange interpersonnel des riverains.
- **Matériaux** La sous-zone doit être la plus perméable possible et exprimer l'usage local.
Ils sont définis par le Permis de voirie.
- **Mobilier** Le mobilier public, en implantation déterminée au Permis de voirie, à la suite de la réalisation en voirie résidentielle, est identique à celui recouru en voirie résidentielle, auquel s'ajoutent des barres d'attache pour vélos : elles sont judicieusement exploitées pour bloquer la traversée intempestive ou cerner certaines zones.
- **Plantation** Bordée par la sous-zone de recul à l'about de la placette – ARTICLE 5.2.1. ET de la zone publique d'espaces verts – ARTICLE 8., la placette comprend des plantations identiques à celles recourues en sous-zone de voirie,
 - haie d'encadrement de la poche de stationnement public, en panneaux alternés de haies et graminées ou haies et massifs floraux,
 - massifs plus vastes de plantation de **graminées, roseaux et fleurs de berge mélangés.**

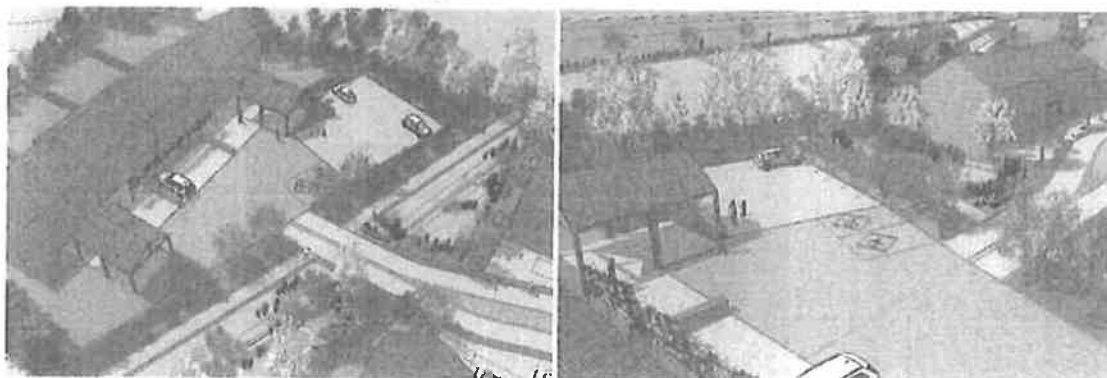


Figure 70. Sous-zone de placette
Source. EPL-16

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -8. Zone publique - Zone publique d'espaces verts

ARTICLE 8. PUE (*) LA ZONE PUBLIQUE D'ESPACES VERTS

8.1. Sous-zone de SENTIER parallèle (*)

8.1.1. Destination

La sous-zone de sentier est exclusivement destinée à la **promenade des modes doux**, depuis la rue des Berges du Ruisseau jusqu'au boulevard de l'Alliance, en longeant le Ruisseau des Talus et le pied de talus jusqu'à l'entrée du périmètre, à proximité du débouché de la rue Longue.

Elle institue d'une **mobilité alternative par prolongation de circuits existants**, entre le quartier Est de Braine l'Alleud et le parc de l'Alliance.

8.1.2. Aménagement

- **Aménagement** Il poursuit celui du circuit déjà existant, en lui ajoutant des sous-zones de plantation éco-paysagères, socialement attractives et écologiquement riches.

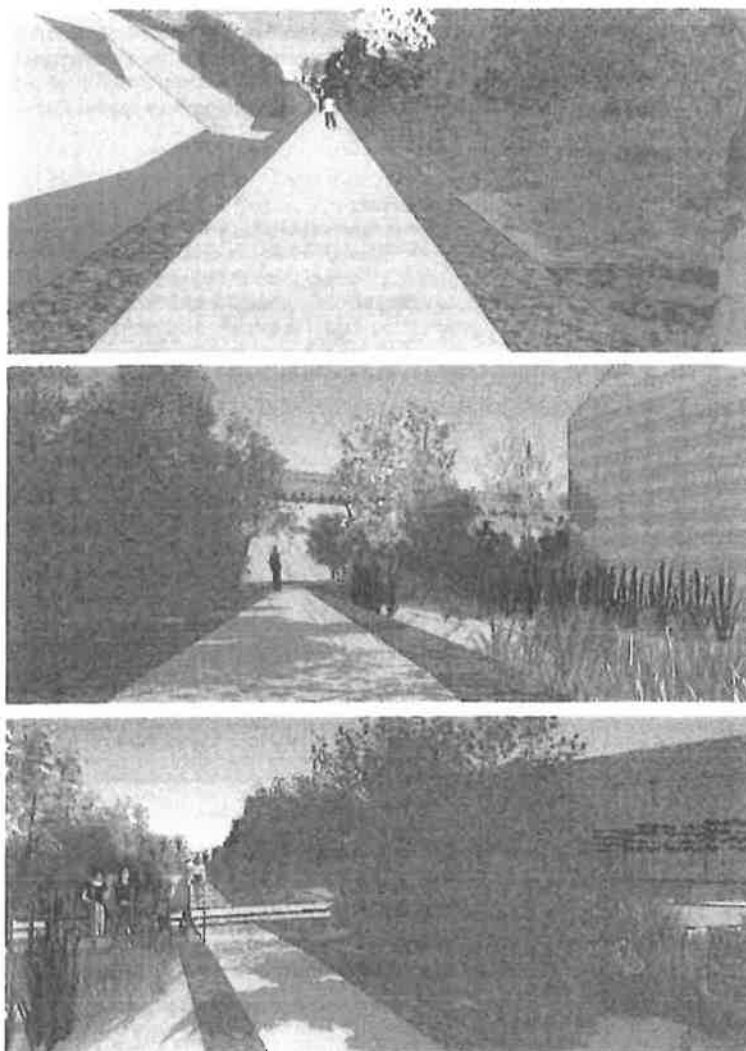


Figure 71. Sous-zone de sentier
 Pied de talus, bord de zone humide, liaison avec la rue des Berges du Ruisseau
 Source EPU-re

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -8. Zone publique - Zone publique d'espaces verts

- **Matériaux** Ils sont les plus perméables possibles et préférentiellement identiques aux matériaux déjà recourus : dolomie stabilisée et expriment la modalité douce.
- **Mobilier** Il est composé d'assises, de corbelles de propreté et de bornes
 - informant des spécificités des milieux parcourus,
 - rendant le cheminement sécurisé, agréable et attractif,
 - préférentiellement identique au modèle en bois brut existant.
- **Plantations** Elles varient selon leur localisation
 - **en pied de talus**, accotement herbeux planté de fleurs de champs,
 - **en bordure de l'aire humide créée et du ruisseau**, cf. ci-après.

8.2. Sous-zone d'ABORDS DU RUISSAU DES TALUS partiellement ()

8.2.1. Destination

La sous-zone est exclusivement destinée

- à l'**écoulement et à l'entretien du Ruisseau des Talus**, ménageant des aires latérales de 5m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau,
- au **recueillement des pluies importantes**, liées au ruissellement concentré noyé,
- à la **diversification et à l'enrichissement de l'éco-paysage** palliant, modestement, mais concrètement, la barrière des infrastructures, routière et ferroviaire, importantes proches et **accroissant l'attractivité des lieux**, au bénéfice de tous, petite faune et résidents en promenade.

8.2.2. Aménagement

- **Aménagement** La sous-zone est
 - **très majoritairement plantée en aire herbeuse et fleurie**, ponctuée de massifs de plantation réduits au long du ruisseau pour faciliter son entretien,
 - **en aires humides, bassins d'agrément et de rétentions, doublées de massifs arborés plus importants et dispositifs d'accueil de la petite faune**, des dépression y sont creusées en léger déblai, pour y favoriser la stagnation de l'eau, stabilisée par dispositifs d'acier d'empierrement, facilement intégrables et offrant de multiples cavités et abris d'accueil faunistique.

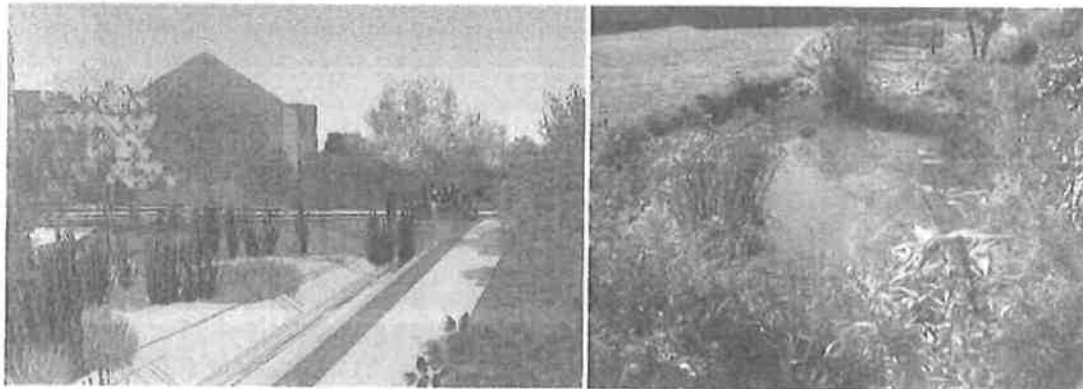


Figure 72. Aire humide : extrait 3D du projet et vue réelle d'une zone humide
 Source: EPU-re et Web

- **Matériaux** Ils sont les plus naturels, verts et perméables possibles et exprime la modalité douce.
- **Mobilier** cf. ci-avant 8.1.2.
Les dispositifs d'information et d'observation y sont favorablement intégrés.
- **Plantations** Il s'agit, très majoritairement, de **plantations de berges de ruisseau**, herbeuses, floristiques et arborées.
cf. Figures 69. et Annexe 5. Listes végétales.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -B. Zone publique - Zone publique d'espaces verts

8.3. Sous-zone de TALUS DU BOULEVARD DE L'ALLIANCE

8.3.1. Destination

La sous-zone est destinée, par rapport aux infrastructures, routière et ferroviaire, importantes qui le longent directement,

- à la **préservation de la quiétude (son) et de l'intimité (vue) du quartier du Ruisseau des Talus**, en général et en particulier, les parcelles qui lui sont mitoyennes,
- à la **diversification et à l'enrichissement de l'éco-paysage** palliant, modestement, mais concrètement, la barrière des infrastructures routière et ferroviaire qui la longent tout en accroissant l'attractivité des lieux, au bénéfice de tous, petite faune et résidents en promenade.

8.3.2. Aménagement

- **Aménagement** Il est simplement arboré, des essences définies en hale blo-réservoir :
 - son emprise est étendue à l'ensemble du versant de pente,

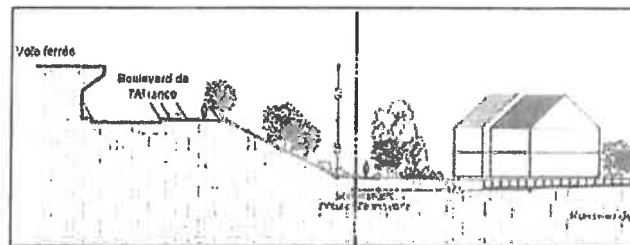


Figure 73. Sous-zone de talus du boulevard en écran étendu à l'ensemble du versant
 Source. EPU-re – Extrait du la coupe de la situation projetée

- ponctuellement, à proximité des maisons en pied de talus et, en particulier, de la maison groupée de l'about de périmètre la plus proche du pied de talus, la **plantation arbustive est interrompue sous forme d'arc et remplacée par des graminées basses, fleurs et couvre-sols**, pour éviter le resserrement et ouvrir la perspective,

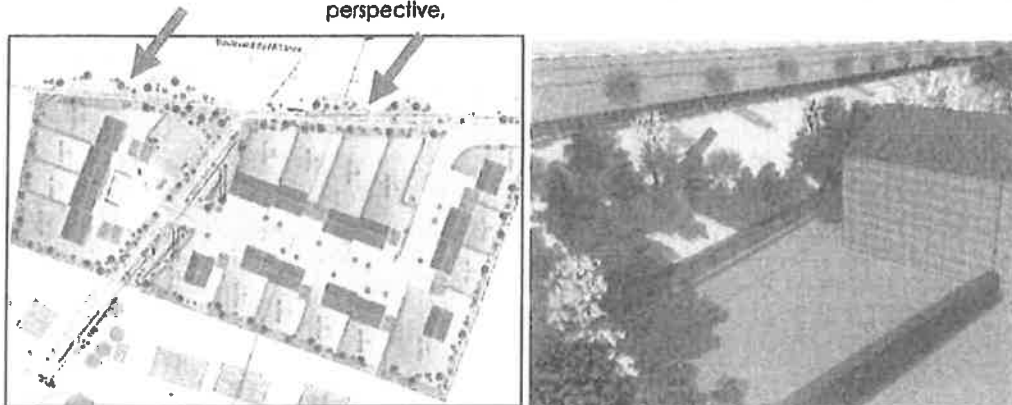


Figure 74. Sous-zone de talus du boulevard de l'Alliance
 Extraits du plan-masse image et de la 3D
 Source. EPU-re

- le passage sous voies existant est exploité en écoduc, vers lequel des aménagements sur le talus lui-même pourraient canaliser la petite faune,
 - ponctuellement, il pourrait également intégrer un dispositif anti-bruit, parfaitement dissimulé.
- **Matériaux** Il s'agit exclusivement de végétaux, très majoritairement d'essences arbustives variées, en plusieurs rangs et hauteurs de plantation.
 - **Mobilier** Aucun.
 - **Plantations** cf. ARTICLE 1.
 Leur entretien est extensif à tout le moins bi ou tris-annuel.

4.3. Phasage

Les lots sont destinés à être vendus et ne font l'objet d'aucun phasage.

Leur mise en vente est conditionnée

- à la mise en œuvre de la voirie,
- OU à son cautionnement.

subvention

BRAINE-L'ALLEUD

03.11.16 16-64629

Au Collège Communal

Grand Place Baudouin 1^{er}, 3

1420 BRAINE-L'ALLEUD

28-10-2016

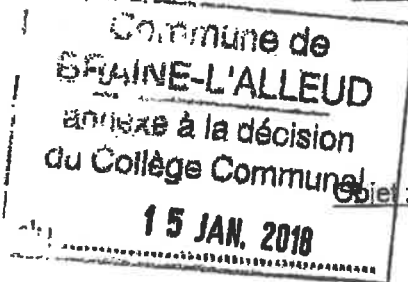
Votre lettre du
29 septembre 2016

Vos références
16-10784

Nos références

Bruxelles,

794270



Objet :

Permis d'urbanisation n° 2016/PL002 – Création de 17 lots avec ouverture de voirie à Braine-l'Alleud, boulevard de l'Alliance.
Demande introduite par

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames, Messieurs,

Nous accusons réception de votre demande dont référence ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous possédons la pleine propriété de la bande de terrain contiguë au projet, cadastrée ou l'ayant été sous Braine-l'Alleud – 4^{ème} division, section D numéro 284 C. Celle-ci recèle une conduite d'amenée d'eau en acier de 250 mm de diamètre, posée à faible profondeur.

Afin de garantir la pérennité de notre ouvrage souterrain et de notre propriété, nous vous saurions gré d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisation:

«

Propriété de

ne voit aucun inconvénient à la traversée de sa propriété cadastrée ou l'ayant été sous Braine-l'Alleud – 4^{ème} division, section D numéro 284 C de la voirie telle que proposée pour autant que :

- ♦ *sous réserve de l'accord du Conseil de Gérance de _____ et de l'approbation par du Conseil d'Administration de _____, le maître de l'ouvrage acquière la partie du terrain à incorporer dans la nouvelle voirie, à un prix à déterminer, augmenté des frais de rebornage que le géomètre de _____ effectuera aux barèmes de l'UGEB. L'acte de cession sera passé devant Notaire dès que la superficie exacte du terrain sera déterminée et reprendra in extenso les clauses ci-après :*

- «
1. Le bien présentement vendu par _____ recèle des installations souterraines lui appartenant lesquelles resteront sa propriété et pourront être maintenues indéfiniment et sans redevance dans ledit bien.
_____ aura toujours le droit d'y effectuer tous les travaux d'entretien et de réparation qu'elle estimera nécessaires.
 2. L'acquéreur déclare décharger _____ vendeuse de toute responsabilité quant aux conséquences qui pourraient résulter de la présence d'installations établies sur ou dans le bien vendu et ce, pour quelque cause que ce soit.
 3. Avant d'entreprendre des travaux sur le bien vendu, l'acquéreur, ses ayants droit ou ayants cause, en communiqueront les plans pour remarques éventuelles à _____. L'acquéreur s'engage tant pour lui-même que pour ses ayants droit ou ayants cause, à prendre toutes les dispositions et à procéder à ses frais, à tous les travaux jugés nécessaires par _____ pour la protection de ses installations et ce, en présence de son responsable local.
 4. Si, dans l'avenir, des travaux entrepris par l'acquéreur, ses ayants droit ou ayants cause sur le bien vendu, sont de nature à entraîner une modification des installations précitées de _____ ou des travaux de protection complémentaires, l'acquéreur s'engage tant pour lui-même que pour ses ayants droit ou ayants cause, à supporter les frais résultant de cette modification ou de ces travaux de protection.
 5. Afin de garantir la stabilité des ouvrages souterrains de _____ aucune plantation d'arbres à haute tige n'est autorisée. Seuls les arbustes susceptibles de ne pas dépasser deux mètres de hauteur sont tolérés.
 6. L'acquéreur s'engage tant pour lui-même que pour ses ayants droit ou ayants cause, à ne pas exploiter le sous-sol du bien vendu et à ne rien faire qui puisse nuire de quelque façon que ce soit à la qualité des eaux souterraines. »

Par ailleurs, afin de garantir la bonne conservation de l'ouvrage souterrain de _____, il y lieu de respecter les prescriptions suivantes lors de l'aménagement de la voirie :

- ♦ Avant tous travaux, le maître de l'ouvrage devra prendre contact avec le responsable local de _____, ou son délégué, _____ pour tous renseignements utiles.
- ♦ afin de visualiser la propriété de _____, celle-ci devra impérativement être balisée par son personnel de surveillance et ce, préalablement à tous travaux.

- ♦ à la traversée de la future voirie, une dalle de répartition des charges sera construite sur toute la largeur de la bande de terrain de _____ et ce, afin qu'aucune charge ne soit reprise par l'ouvrage de _____
L'ensemble du projet (note de calcul et exécution) devra être certifié par un bureau de contrôle agréé.
De plus, le plan détaillé de cette dalle devra être soumis à _____ pour accord ou remarques éventuelles préalablement à sa construction.
- ♦ toutes les méthodes de travail engendrant de lourd impact sont exclues pour la démolition éventuelle de revêtement routier ou d'ouvrages existants, dans la bande de vingt mètres axée sur l'ouvrage de _____
- ♦ la canalisation d'égout sera parfaitement étanche et soumise à un essai d'étanchéité préalablement à sa mise en service.
- ♦ _____ **s'oppose à tout fonçage aux abords de ses ouvrages sauf accord préalable à prendre auprès de la cellule Protection des installations de _____**
- ♦ un intervalle minimum de **50 cm** sera maintenu entre les ouvrages respectifs.
- ♦ un platelage devra être placé préalablement à tout passage d'engins de chantier sur la bande de terrain de _____. De plus, ceux-ci devront circuler à vitesse réduite. Le placement du platelage devra être le plus perpendiculaire par rapport à l'ouvrage présent et devra être validé par le responsable local de _____ repris ci-dessus.
- ♦ aucun dépôt de matériaux ou baraquement ne sera établi sur la propriété de _____
- ♦ aucun véhicule ou engin de chantier ne sera laissé en stationnement.
- ♦ aucun travail de déblais ou de remblais ne sera effectué sans accord préalable de _____
- ♦ les bornes de _____ déplacées ou brisées lors des travaux seront remises en place ou remplacées par les soins de _____ et aux frais du responsable.

Construction des Immeubles

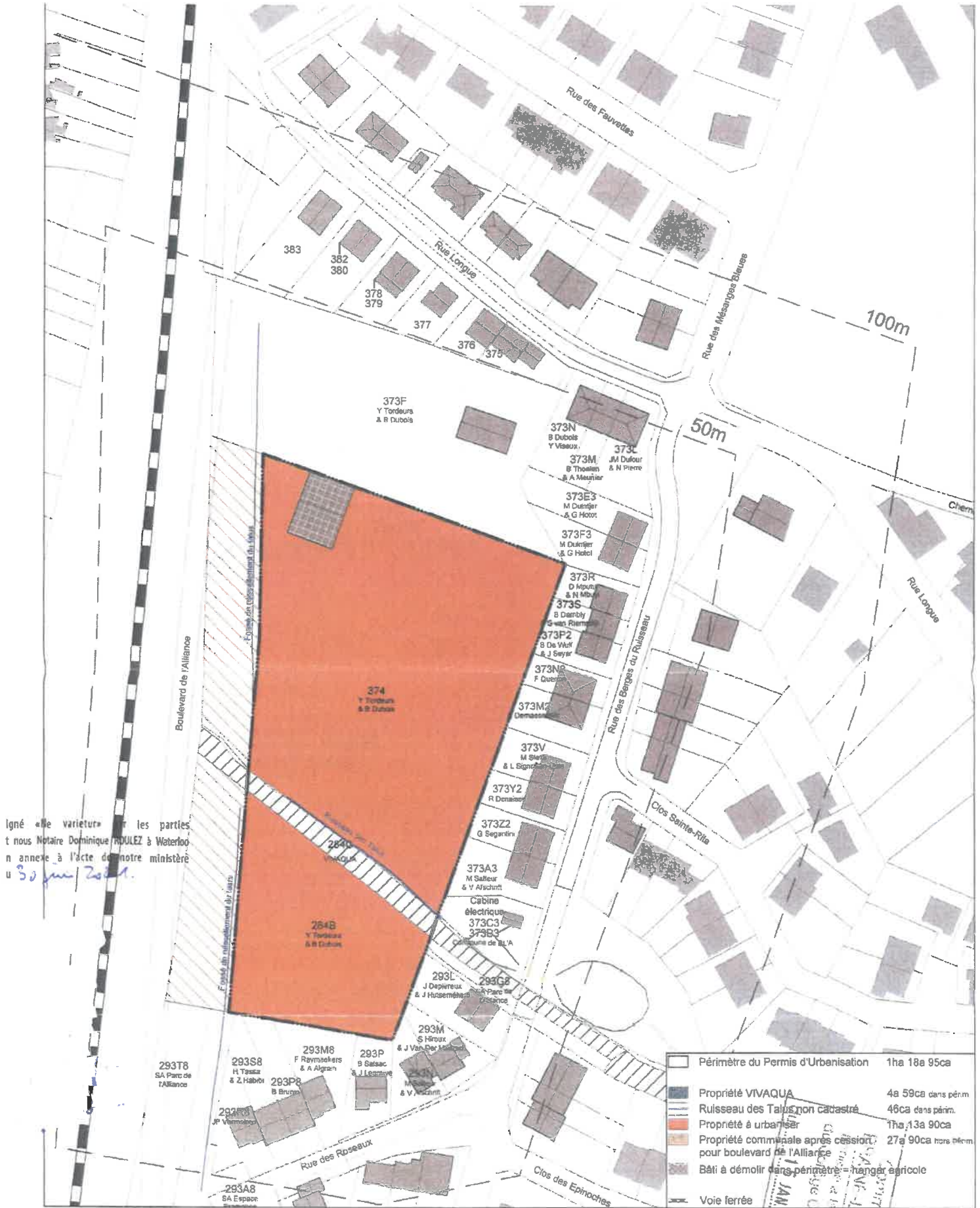
- Avant tous travaux, le maître de l'ouvrage devra prendre contact avec le responsable local de _____, ou son délégué, pour tous renseignements utiles.
- A proximité immédiate du terrain de _____, les fondations de la construction auront une dimension telle qu'elles puissent supporter, sans dommage, tous travaux d'amélioration, de remplacement, d'aménagement à la conduite de _____ et/ou des travaux de pose d'une nouvelle conduite.
La profondeur de l'ouvrage _____ peut être contrôlée par des fouilles manuelles à effectuer par les soins et aux frais du maître de l'ouvrage. Ces fouilles seront réalisées en présence du responsable local de la Société _____
- En cas de construction à la limite de la propriété de _____, l'implantation de la construction devra **impérativement** être approuvée par l'un des géomètres de la société _____. Pour cette formalité, le responsable local de la société _____ repris ci-dessus se tient à la disposition du maître de l'ouvrage.
- Les distances légales de construction et de plantation seront observées.
- Aucune construction ne sera réalisée sur la propriété de _____ tant en surface qu'en sous-sol.
- Tous dépôts de matériaux, baraquement ou stationnement de véhicules sont interdits sur la propriété de _____.
- Aucun engin de chantier ne pourra circuler sur le terrain de _____.
- Tous travaux de déblais ou remblais sont interdits sur la propriété de _____.
- Les bornes de _____ déplacées ou brisées lors de travaux seront remises en place ou remplacées par les soins de ladite Société mais aux frais du responsable.

- *Pendant la durée du chantier, une clôture type « Heras » devra être implantée entre les deux propriétés. L'implantation de cette clôture devra être vérifiée avec le responsable local de la société repris ci-dessus.»*

Nous vous saurions gré de nous faire parvenir une copie du permis d'urbanisation lorsque celui-ci sera octroyé.

Nous vous remercions pour la suite que vous voudrez bien réserver à notre intervention et vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Signé «Ne varietur» par les parties
et nous Notaire Dominique ROULEZ à Waterloo
en annexe à l'acte de notre ministère
du 30 juin 2021.



Igné «le varietura» en les parties
 t nous Notaire Dominique ADULEZ à Waterloo
 n annexe à l'acte de notre ministère
 u 30 juin 2016.

	Périmètre du Permis d'Urbanisation	1ha 18a 95ca
	Propriété VIVAQUA	4a 59ca dans périm.
	Ruisseau des Talis non cadastré	46ca dans périm.
	Propriété à urbaniser	1ha,13a 90ca
	Propriété communale après cessation pour boulevard de l'Alliance	27a 90ca hors périm.
	Bâti à démolir dans périmètre - hangar agricole	
	Voie ferrée	

équipe pluridisciplinaire d'Urbanisme
 rev. rev. ensemble

EPU - re scrl

Auteur de projet
 Pour EPU-re script
 Marie-Yvonne de Saint-Georges gerante
 Tél. 32(0)10 - 65.96.85
 E-mail epure@stynel.be

M. Y. de Saint-Georges

Demandeur
 housing 2020 sa
 Brusselssesteenweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)475 - 68.75.73
 E-mail info@housing2020.be

housing 2020

Echelle 1:1.000... - 1cm=10m

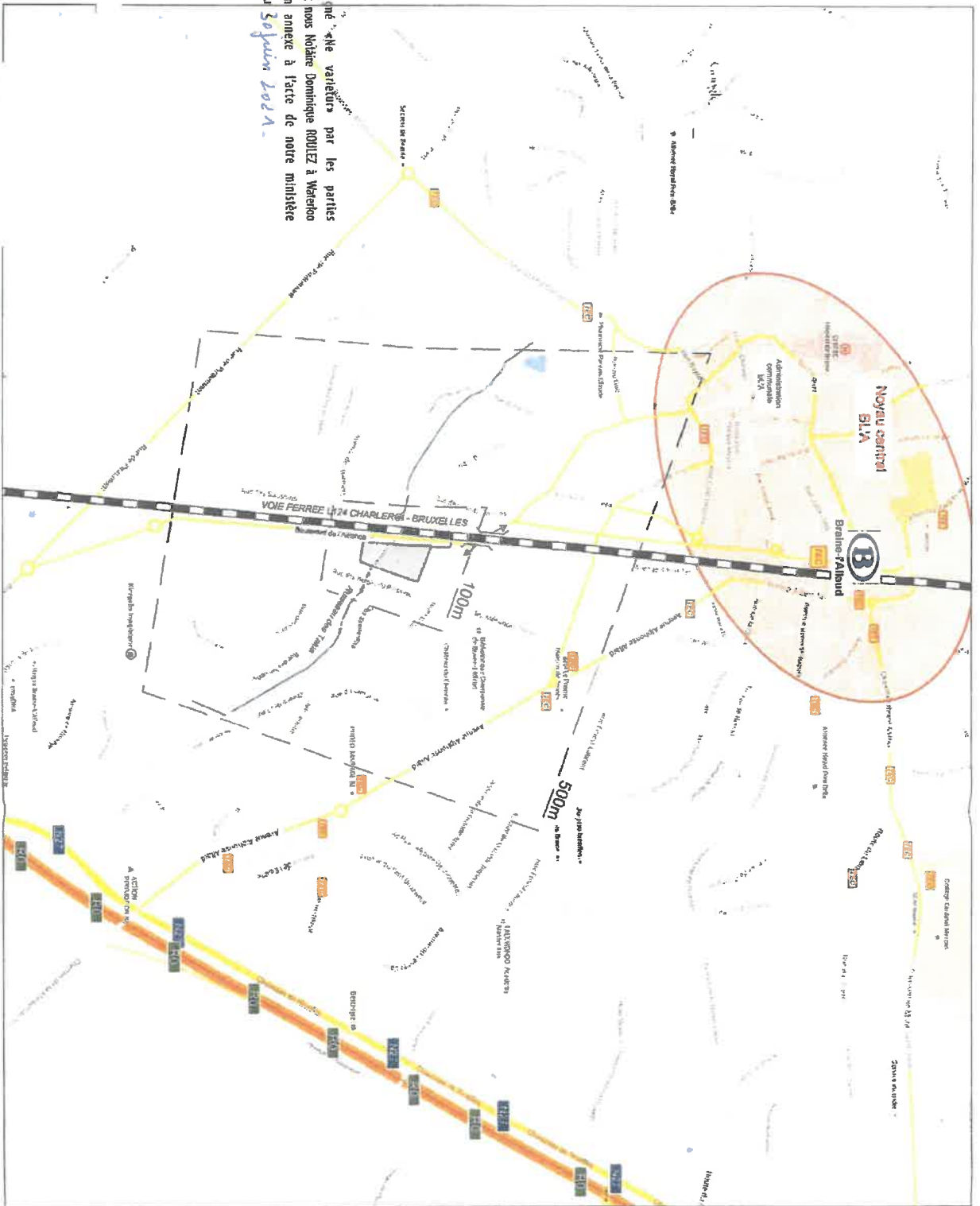
0 10 20 30 40 50

Fond de plan : Levé François BERTRAND script
 Géomètre Expert Juré
 « PLJ »

Titre de plan
 Permis d'Urbanisation - BL'A
 Justification du périmètre

Numéro de plan 1103, P0.
Format A3
Date Avril 2016

Remarque
 Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés
 comme des plans de mesure



Site "à terre" varié par les parties et nous Notaire Dominique ROLLÉZ à Waterloo en annexe à l'acte de notre ministère du 30 juin 2014.

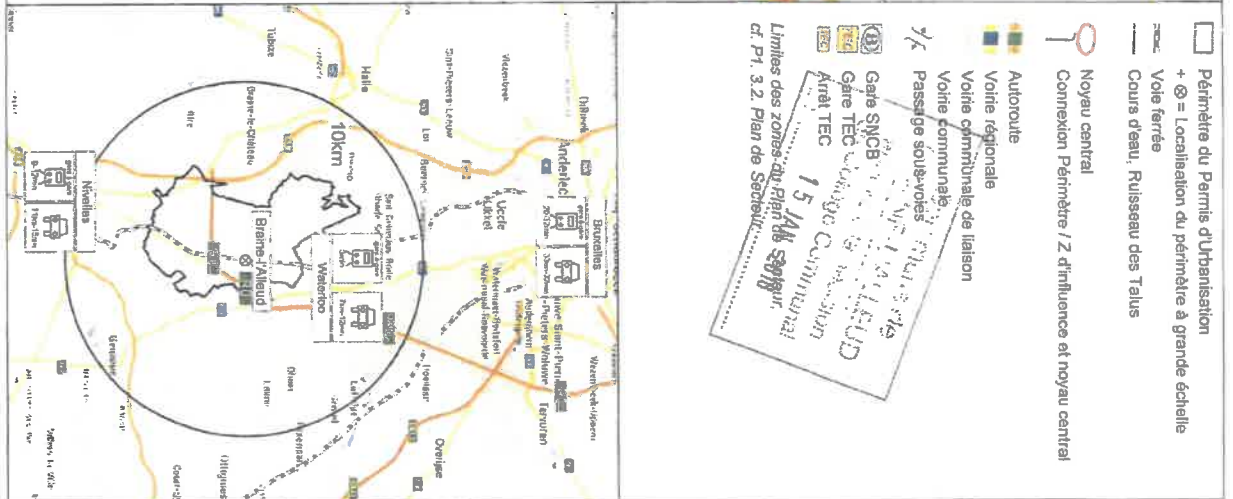
EPUR - re scrl
 Avenue de la Haastere 77 1430 Melle
 Tél. 32(0)10 - 66.89.88 Email: epure@epure.be

Signature
 Auteur de projet
 M. Henri-Victor de Smet-Georges
 rue de la Haastere 77 1430 Melle
 Tél. 32(0)10 - 66.89.88 Email: epure@epure.be

housing 2020
 Commanditaire
 housing 2020 sa
 Brusselsesteenweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)75 - 68.75.73 Email: info@housing2020.be

Commanditaire
 housing 2020 sa
 Brusselsesteenweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)75 - 68.75.73 Email: info@housing2020.be

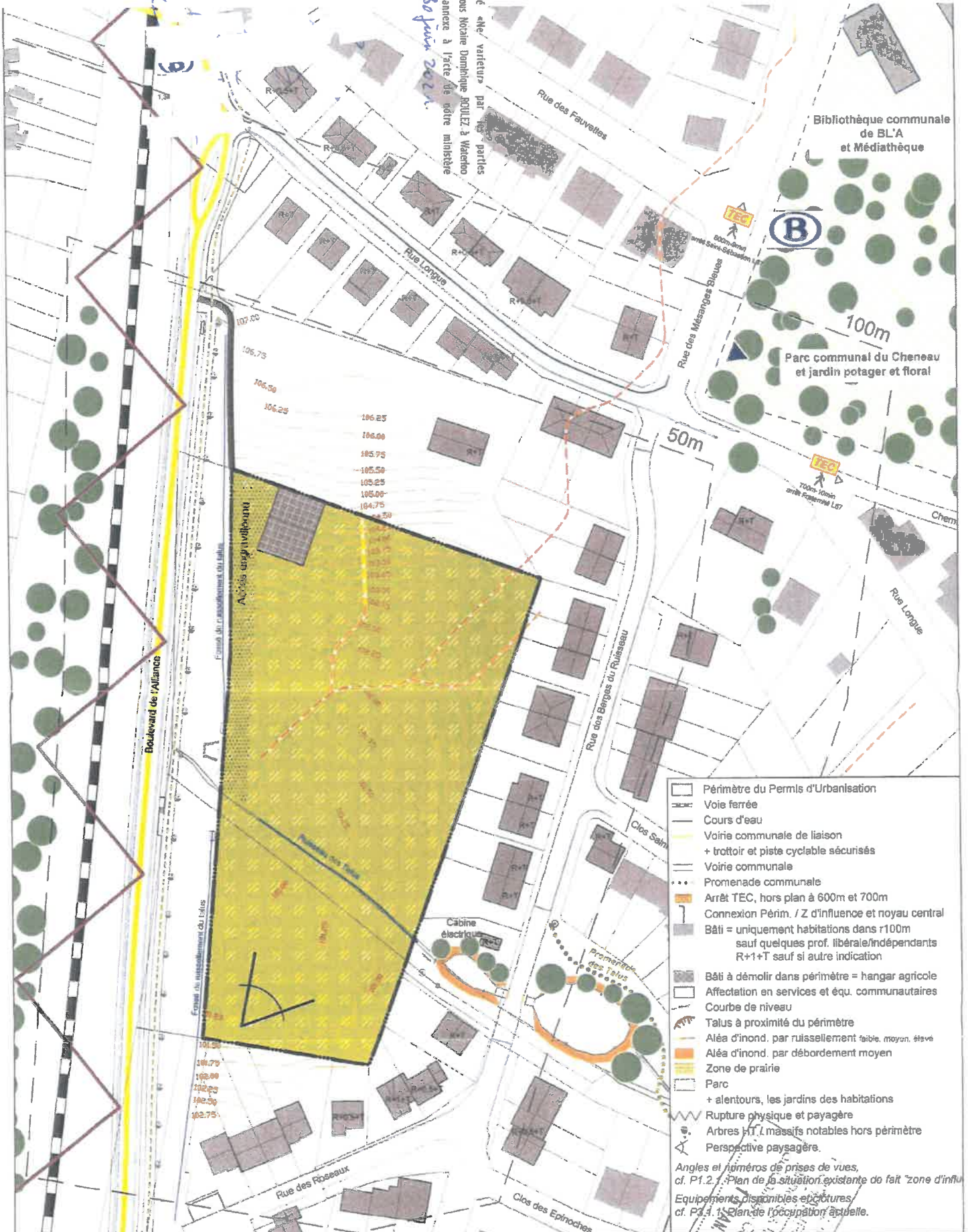
Echelle 1:10.000ème - 1cm=100m
 0 50 100 200 300 400 500



Périmètre du Permis d'Urbanisation
 + ⊗ = Localisation du périmètre à grande échelle
 Voie ferrée
 Cours d'eau, Ruisseau des Talus
 Noyau central
 Connexion Périmètre / Z d'influence et noyau central
 Autoroute
 Voie régionale
 Voie communale de liaison
 Voie communale
 Passage sous-voies
 Gare SNCB
 Gare TEC
 Aire TEC
 15/11/2016
 Mairie de Braine-Falaise
 Limites des zones du Plan de Sédimentation
 cf. P1, 3.2, Plan de Sédimentation

Périmètre d'urbanisation - BIA
 Partie 1: Analyse du contexte urbanistique et paysager
 Titre du plan Plan de localisation
 Numéro de plan 14103, P1, 1.
 Format A3
 Date Avril 2016
 Remarque Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de permis.

Signé «Ne» varieteur par les parties et nous Nicolas Dominique ROULEZ à Waterloo en annexe à l'acte de notre ministère du 30 juin 2016.



- Périmètre des Permis d'Urbanisation
 - Voie ferrée
 - Cours d'eau
 - Voirie communale de liaison
 - + trottoir et piste cyclable sécurisés
 - Voirie communale
 - Promenade communale
 - Arrêt TEC, hors plan à 600m et 700m
 - Connexion Périm. / Z d'influence et noyau central
 - Bâti = uniquement habitations dans r100m sauf quelques prof. libérale/indépendants R+1+T sauf si autre indication
 - Bâti à démolir dans périmètre = hangar agricole
 - Affectation en services et équ. communautaires
 - Courbe de niveau
 - Talus à proximité du périmètre
 - Aléa d'inond. par ruissellement faible, moyen, élevé
 - Aléa d'inond. par débordement moyen
 - Zone de prairie
 - Parc
 - + alentours, les jardins des habitations
 - Rupture physique et paysagère
 - Arbres HT / massifs notables hors périmètre
 - Perspective paysagère.
- Angles et numéros de prises de vues, cf. P1.2. / Plan de la situation existante de fait "zone d'influ"
- Equipements disponibles et captures, cf. P3.1. / Plan de l'occupation actuelle.

équipe pluridisciplinaire d'urbanisme
niveau essentiel

EPU - re

Auteur de projet
Pour EPU-re script
Mons. Yvonne de Saint-Georges gérante
Tél. 32(0)16-88.98.88
E-mail: yvonne@yvesrel.be

Demandeur
housing 2020 sa
Brusselssteenweg, 140 1500 Halle
Tél. 32(0)1473-63.75.73
E-mail: info@housing2020.be

Echelle 1:1.000,00 - 1cm=10m

Fond de plan : Lové François BERTRAND script
Géomètre Expert Juré
« PLI »

Permis d'Urbanisation - BL'A
Page 1, Analyse du contexte urbanistique et paysager

Titre du plan : Plan de la situation existante de fait "périmètre"

Numéro de plan : 14103.P1.2.2.
Format : A3
Date : Avril 2016

Remarque : Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de mesure.

□ Périmètre du Permis d'Urbanisation

Valeur de l'aléa d'inondation par débordement

Faible

Moyen

Élevé

Valeur de l'aléa d'inondation par ruissellement

Faible

Moyen

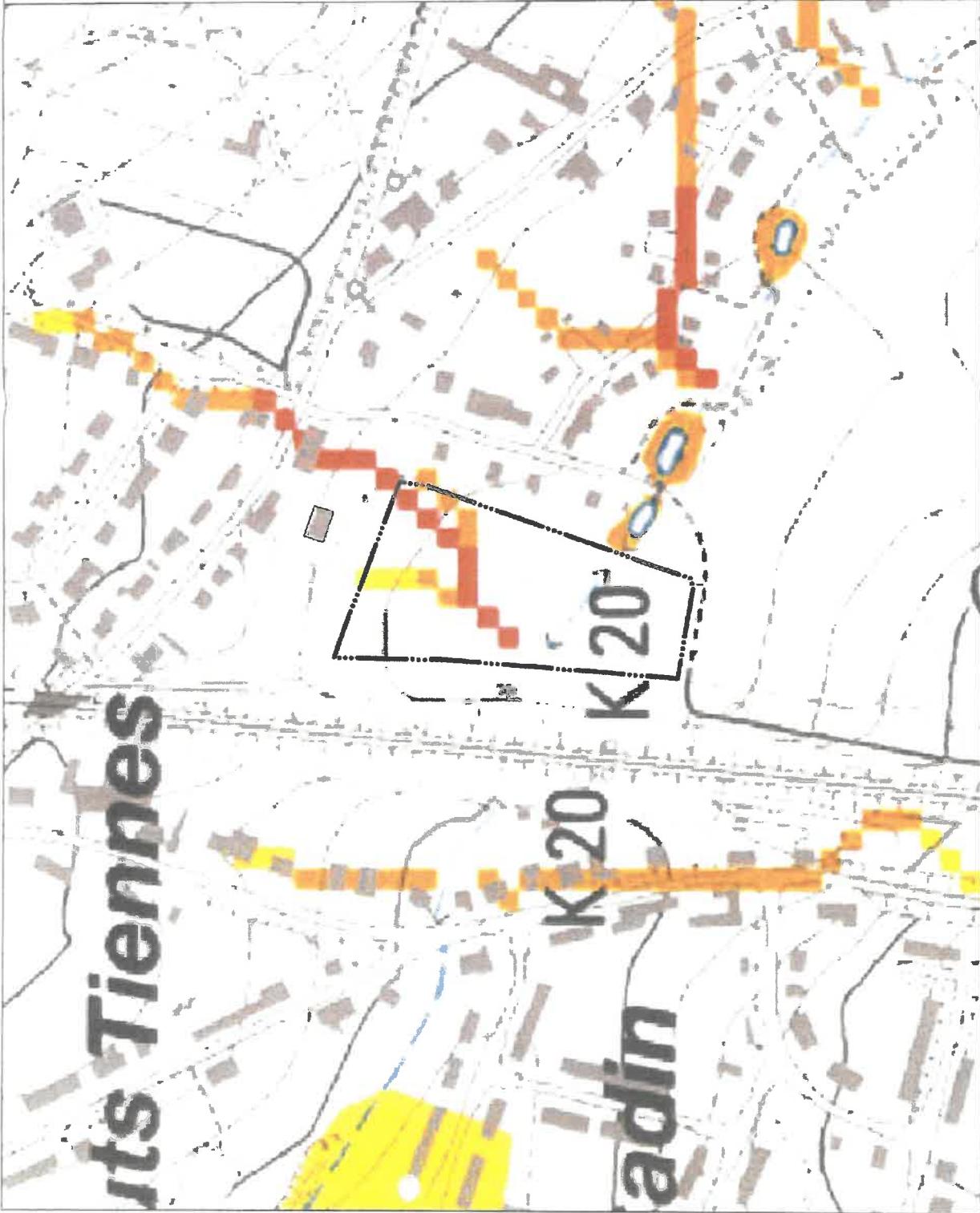
Élevé

Cours d'eau

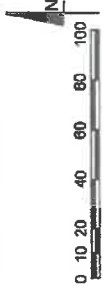
Plan d'eau



Signé «le varetur» par les parties et nous Notaire Dominique ROULEZ à Vetezoo en annexe à l'acte de notre ministère du 30 juin 2021.



Echelle 1:2.000_{max} - 1cm=20m



Commanditaire
housing 2020 sa

Brusselesteerweg, 140 1500 Halle
Tel. 32(0)975 - 68.75.73 E-mail: info@housing2020.be

housing 2020

D. Deventer, directeur
Auteur de projet
M. EPU-re scrl
Marie-Yvonne de Saint-Georges gérante
rue de la Houzellerie, 77 1435 Mellefens
Tel. 32(0)10 - 85.68.68 E-mail: epure@skynet.be

EPU - re scrl

Permis d'Urbanisation - B.L.A

Partie 1. Analyse du contexte urbanistique et paysager

Titre du plan

Aléa d'inondation par débordement et par ruissellement

Numéro de plan

14103.P1.2.3.

Format

A3

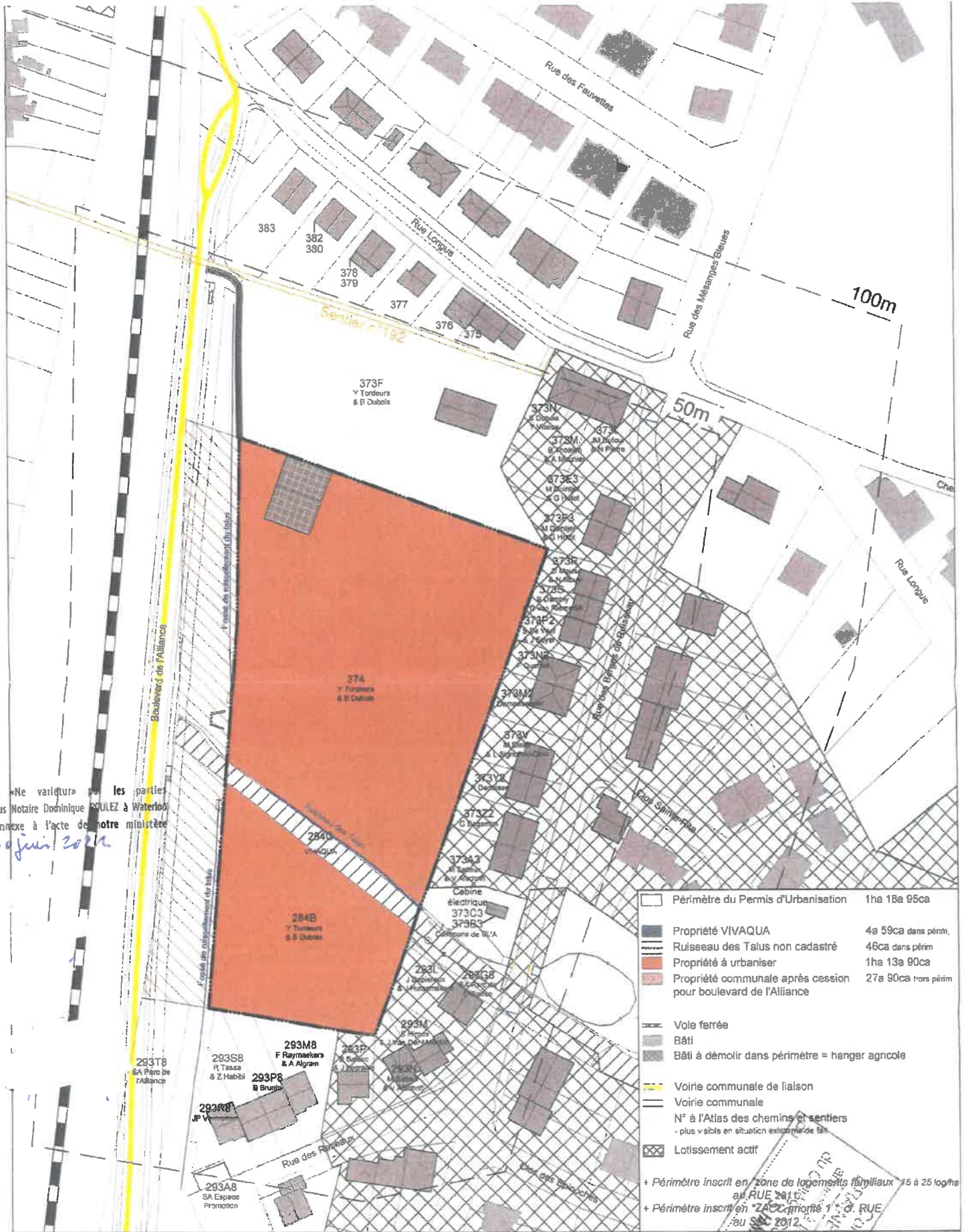
Date

Avril 2018

Remarque

Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de manœuvre.

Signé «Ne varietur» par les parties et nous Notaire Dominique BOULEZ à Waterloo en annexe à l'acte de notre ministère du 30 juin 2012



	Périmètre du Permis d'Urbanisation	1ha 18a 95ca
	Propriété VIVAQUA	4a 59ca dans périm.
	Ruiseeau des Talus non cadastré	46ca dans périm
	Propriété à urbaniser	1ha 13a 90ca
	Propriété communale après cession pour boulevard de l'Alliance	27a 90ca hors périm
	Voie ferrée	
	Bâti	
	Bâti à démolir dans périmètre = hangar agricole	
	Voirie communale de liaison	
	Voirie communale	
	N° à l'Atlas des chemins et sentiers - plus visible en situation existante de fait	
	Lotissement actif	

+ Périmètre inscrit en zone de logements familiaux 15 à 25 logements au RUE 2012

+ Périmètre inscrit en ZACC priorité 1 et 2 RUE 2012

équipe pluridisciplinaire d'urbanisme
revivre ensemble

EPU - re scopl

rue de la Housaie, 77 1435 Héverlé

Auteur de projet
Pour EPU-re scopl
Mona-Yvonne de Saint-Georges gérante
Tel: 32(0)10 - 65 58 95
E-mail: epure@ekyret.be

Demandeur
housing 2020 sa
Brusselsesteenweg, 140 1500 Halle
Tel: 32(0)475 - 68.75.73
E-mail: info@housing2020.be

Echelle 1:1.000 avec 1cm=10m

Fond de plan: Levé François BERTRAND scopl
Géomètre Expert Juré
+ PLI

Permis d'Urbanisation - BL'A
Partie 1. Analyse du contexte urbanistique et paysager

Titre du plan: Plan de la situation existante de droit

Numéro de plan: 14103, P1 3.1.
Format: A3
Date: Avril 2015

Remarque: Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de mesure

LOTISSEMENTS

1. Bergerie de Buisson 1 : 4000 m²
 Coordonnées : 50° 41' 11" N 05° 11' 02" E
2. Bergerie de Buisson 2 : 11 827 m²
 Coordonnées : 50° 41' 11" N 05° 11' 02" E
3. Bergerie de Buisson 3 : 1 400 m²
 Coordonnées : 50° 41' 11" N 05° 11' 02" E
4. VLAASIMO : 20 757 m²
 Coordonnées : 50° 41' 11" N 05° 11' 02" E
5. VLAASIMAR : 20 757 m²
 Coordonnées : 50° 41' 11" N 05° 11' 02" E



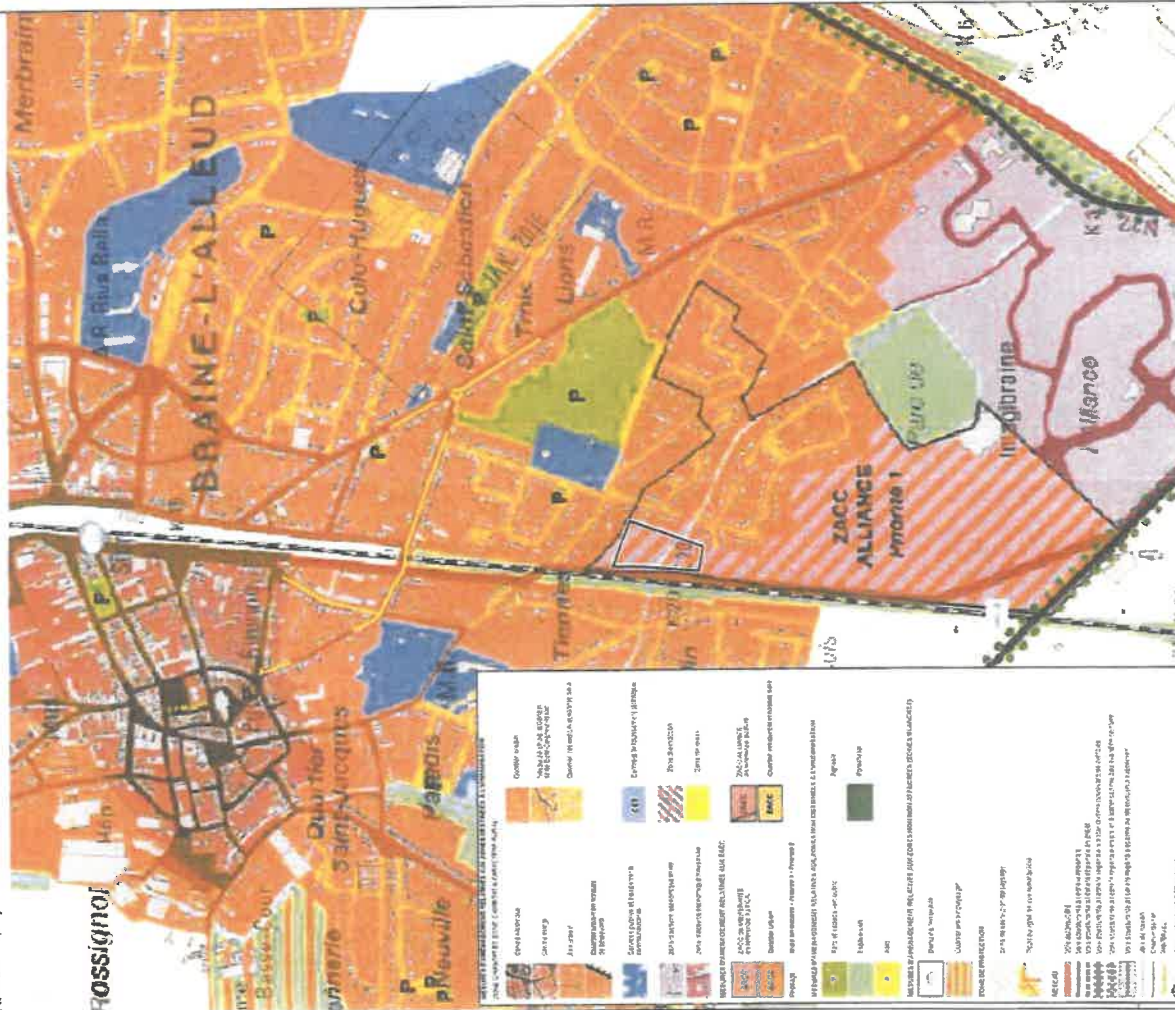
EPU - re (scrl)
 Rue de la Houssière 77 1405 Hylennes
 Tel: 32(0)10 - 65.95.88 E-mail: epure@skymtel.be

Auteur de projet
 Pour EPU-re scrl
 Marie-Yvonne de Saint-Georges Béryne
 Rue de la Houssière 77 1405 Hylennes
 Tel: 32(0)10 - 65.95.88 E-mail: epure@skymtel.be

housing

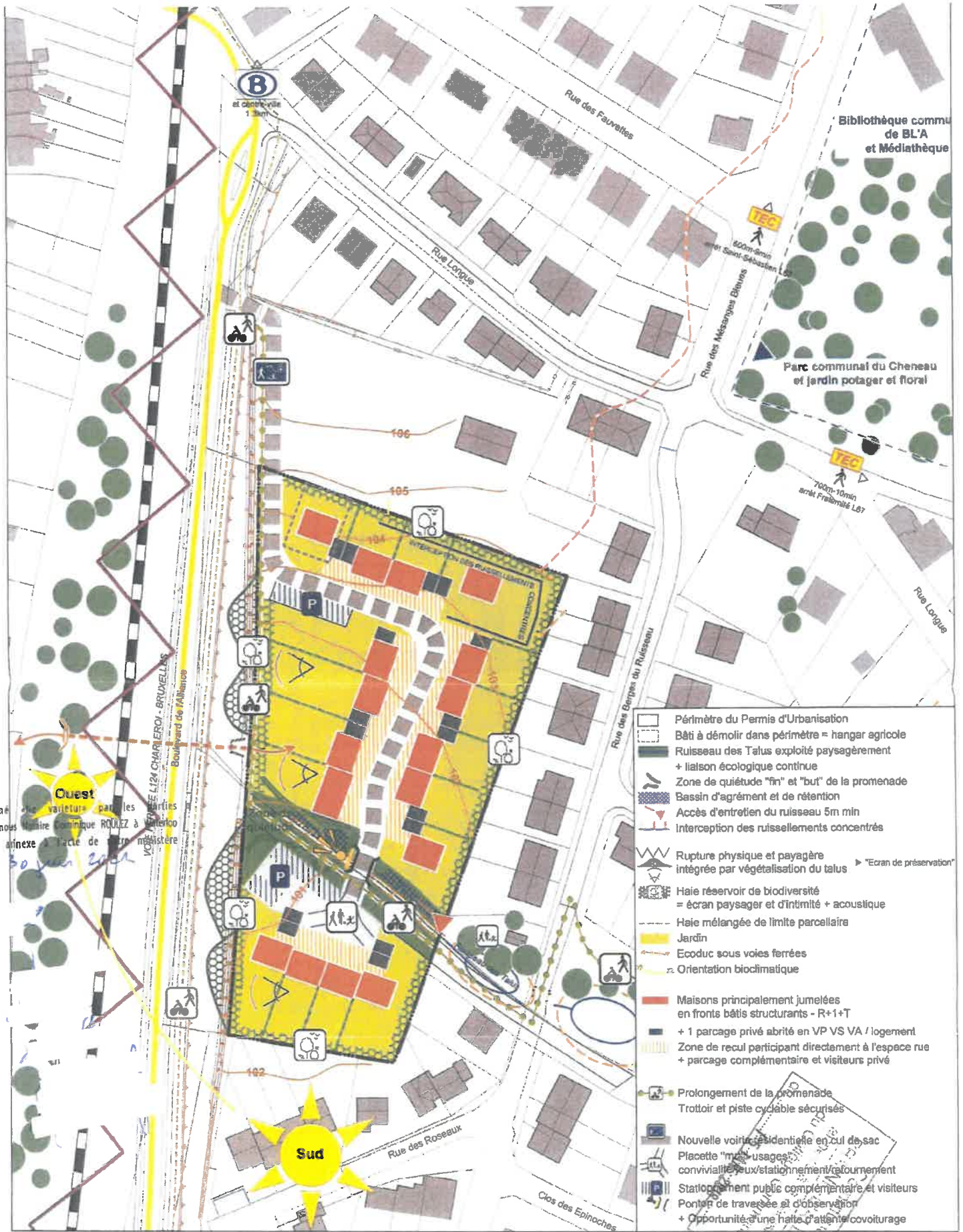
Commanditaire
 housing 2020 asl
 Rue des Courtois, 140 1510 Halle
 Tel: 32(0)10 - 68.75.73 E-mail: info@housing2020.be

Signé et validé par les parties
 et nous Notaire Dominique ROULEZ à Waterloo
 en annexe à l'acte de notre ministère
 du 30 juin 2011



Permis d'Urbanisation - B/LA
 Partie 1. Analyse du contexte urbanistique et paysager

Titre du plan	Rapport Urbainisme et Environnemental (2011) et Schéma de Structure Communale (2012)
Numéro de plan	14103_P1_3.3.
Format	A3
Date	Avril 2016
Romanique	Cas plus ou moins en accord ou dit considéré comme des plans de paysage.



Signe de valet par les parties et nous Madame Dominique ROULEZ à Waterloo en annexe à l'acte de vente n° 2021 du 30 juin 2021

- Périmètre du Permis d'Urbanisation
- Bâti à démolir dans périmètre = hangar agricole
- Ruisseau des Talus exploité paysagèrement + liaison écologique continue
- Zone de quiétude "fin" et "but" de la promenade
- Bassin d'agrément et de rétention
- Accès d'entretien du ruisseau 5m min
- Interception des ruissellements concentrés
- Rupture physique et payagère intégrée par végétalisation du talus > "Ecran de préservation"
- Haie réservée de biodiversité = écran paysager et d'intimité + acoustique
- Haie mélangée de limite parcellaire
- Jardin
- Ecoduc sous voies ferrées
- Orientation bioclimatique
- Maisons principalement jumelées en fronts bâtis structurants - R+1+T
- + 1 parcage privé abrité en VP VS VA / logement
- Zone de recul participant directement à l'espace rue + parcage complémentaire et visiteurs privé
- Prolongement de la promenade
- Trottoir et piste cyclable sécurisés
- Nouvelle voirie résidentielle en cul de sac
- Placette "mixt usages" conviviale / jeux / stationnement / retournement
- Stationnement public complémentaire et visiteurs
- Ponton de traversée et d'observation
- + Opportunité d'une halte d'attente / covoiturage

Auteur du projet
 Pour EPU-re script
 Marie-Yvonne de Saint-Georges gérante
 Tél. 32(0)10 - 85 06 88
 E-mail. epure@stynet.be

Demandeur
 housing 2020 sa
 Brusselsesteenweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)475 - 68.75.73
 E-mail. info@housing2020.be

EPU - re script
 Rue de la Houssière, 77 1435 Halle

housing 2020

Echelle 1:1.000m - 1cm=10m

0 10 20 30 40 50

Pond de plan : Lavé François BERTRAND script
 Géomètre Expert Juré
 -> PLI

Permis d'Urbanisation - BL'A
 Options d'aménagement

Titre du plan : schéma d'intentions

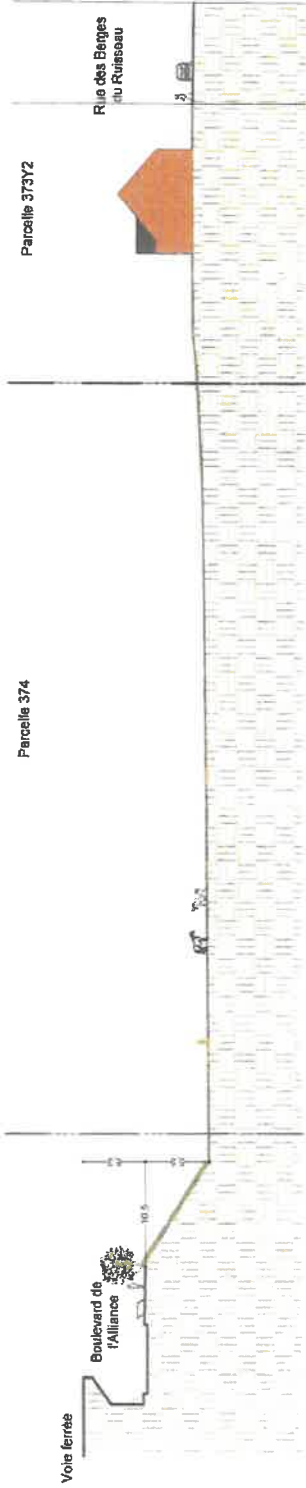
Numéro de plan : 14103_P2,
 A3
Format
Date : Avril 2016

Remarque : Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de mesure.

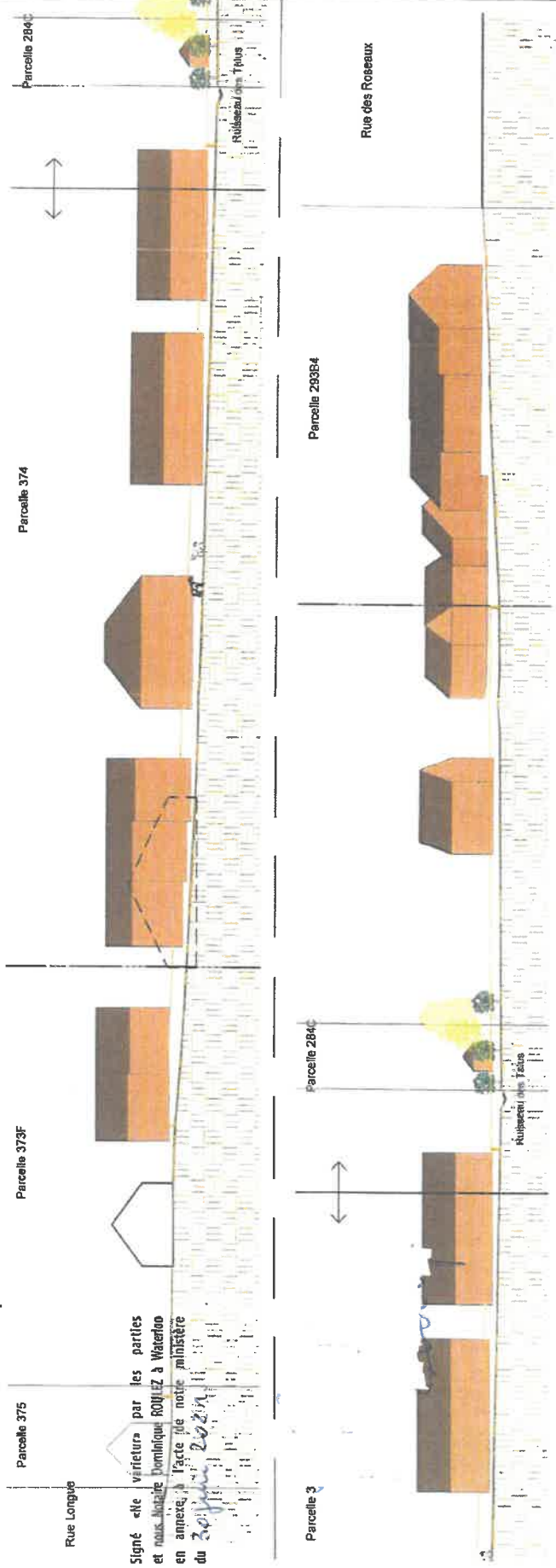
Situation existante Coupe A/A'



Situation existante Coupe B/B'



Situation existante Coupe C/C'



Permis d'urbanisation - BLVA
 Partie 3. Option architecturale d'ensemble
 Titre du plan Plan de l'occupation actuelle
 Numéroté de plan 14103, P3, 1.2
 Format A3
 Date Avril 2016
 Remarque Cas plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de mesure



COMMUNAUTÉ DE
 BRUXELLES
 Service Communautaire
 15 JAN 2016

housing 2020
 Pour EPU-re
 Auteur de projet
 Katrien-Vivonne de Saint-Georges géomètre
 Tél. 32(0)10 - 68.98.88
 E-mail: katrien@epu-re.be
 hosing 2020 sas
 Brunsselssteeweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)475 - 68.75.73
 E-mail: info@housing2020.be
 Rue de la Houssière, 27 1420 Heule
 EPU - re

- Périmètre du Permis d'Urbanisation 1ha 18a 95ca
 - Réti à ôter dans périmètre = hangar agricole
 - Alignement
 - Propriété Vusue avec servitude publique (*)
 - Limite latérale fixe
 - Limite latérale indicatives à préciser par plan de bornage lors des demandes de Permis d'Urbanisme
- Espace privé**
- Sous-zone de bâtisse principale R+1+T + extension en V&E
 - Sous-zone de bâtisse de transition R+1
 - Sous-zone de bâtisse de transition R+1
 - Sous-zone de bâtisse principale jusqu'à limite parcellaire ou sous-zone de bâtisse de transition
 - Zone de recul
 - emplacements supplémentaires non abrités
 - emplacements abrités en VA car-ports
 - aire partagée par 2 parcelles
 - Zone de cours et jardins
 - Interception des ruissellements concentrés - traverse verte
 - Hais réservoir de biodiversité (1,5m à 2m)
- Domaine public ou assimilé - parcellément en (*) et Permis de voirie**
- 7.1 Sous-zone de voirie résidentielle
 - 7.2 Sous-zone de placette
 - Stationnement public
 - Plantations de voirie
 - Arbres structuraux
 - 0.1 Sous-zone de schlier
 - Sous-zone d'abords de Ruisselle des Talus
 - Accotement de voirie résidentielle ou de centiar
 - Sous-zone de talus - traverse verte et hors parcellaire
- Cote (en mètre)
- Cote (en mètre) avec variation de l'empiré
 - Cote (en mètre) avec possibilité d'extension/réduction - selon les limites parcellaires latérales fixées - avec parcelles min 4a et max 3a 50ca



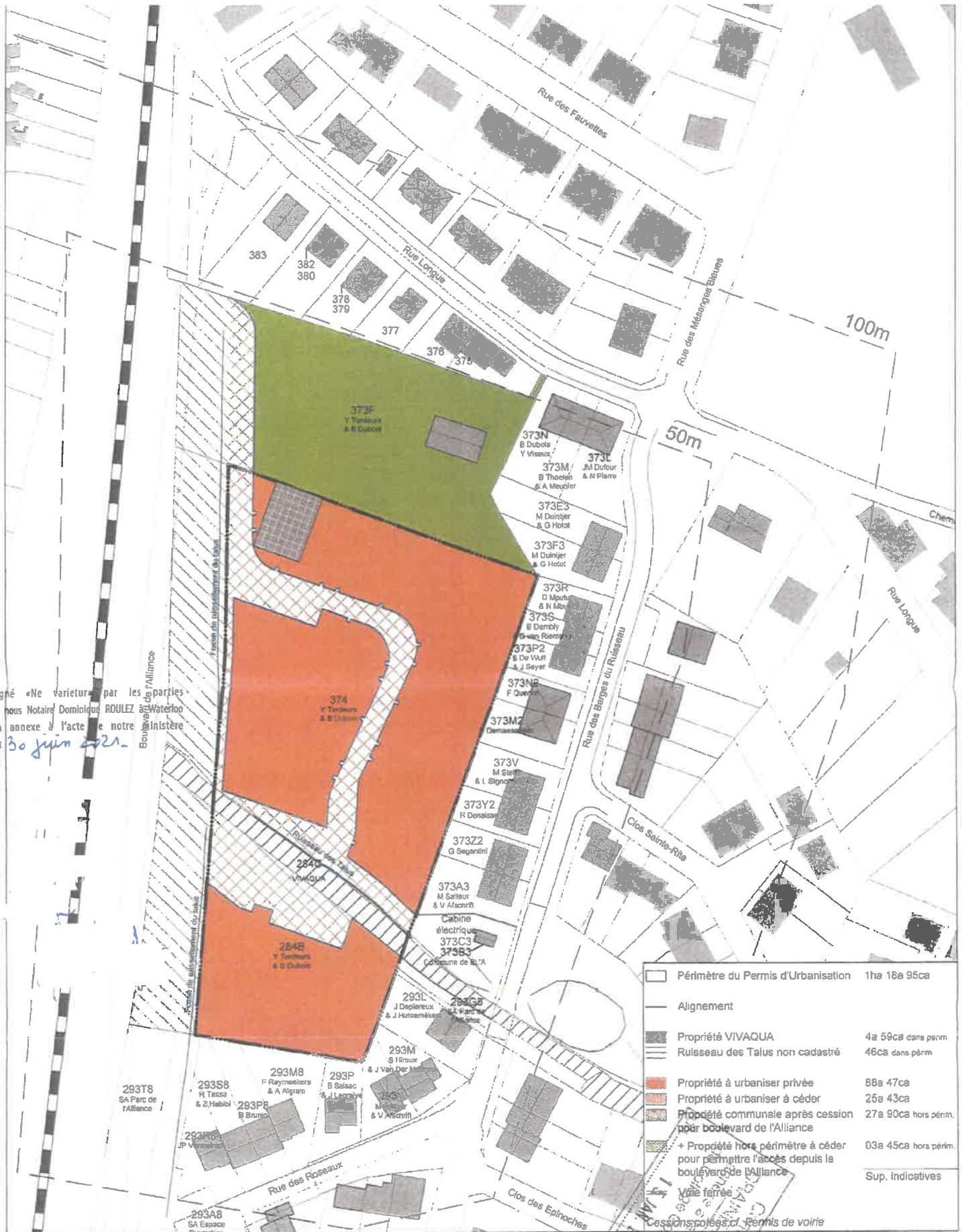
Signé «Ne varietur» par les parties et nous Notaire Dominique Weyriaux en annexe de notre ministère du 30 Juin 2021

VOIE 124 CHARLEROI - BRUXELLES
Boulevard de l'Alliance

Rue des Berges du Ruissseau
Clos Sainte-Rita

Commune de ...
Rue de la ...
11 MAI 2017

Signé «Ne varietur» par les parties
 et nous Notaire Dominique ROULEZ
 en annexe à l'acte de notre
 du 30 juin 2021.



équipe pluridisciplinaire d'urbanité
 revivre ensemble

Auteur de projet

Pour EPU-re scopr
 Marie-Yvonne de Saint-Georges gérante
 Tél. 32(0)10 - 86 09 88
 E-mail: epure@net.be

Demandeur

housing 2020 sa
 Brusselsesteenweg, 14C 1500 Halle
 Tél. 32(0)475 - 68.75.73
 E-mail: info@housing2020.be

Echelle 1:1.000_{ans} - 1cm=10m



Fond de plan : Levé François BERTRAND scopr
 Géomètre Expert Juré
 -> PU

Permis d'Urbanisation - BL'A
 Partie 3. Option architecturale d'ensemble

Titre du plan Plans des cessions d'emprises

N° du plan 14103_P3.2.2.
 Format A3
 Date Avril 2016

Remarque Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de mesure

EPU - re scopr

1435 Hôpital

housing 2020

Signé «Ne et nous Not» en annexe du
 «Ne» par Dominique ROULET
 «Not» par le ministre de l'Environnement et du Développement durable

VOIE FERRÉE CHARLEROI - BRUXELLES
 Boulevard de l'Alliance



Pour la voirie, détails et revêtements cf. Permis de voirie

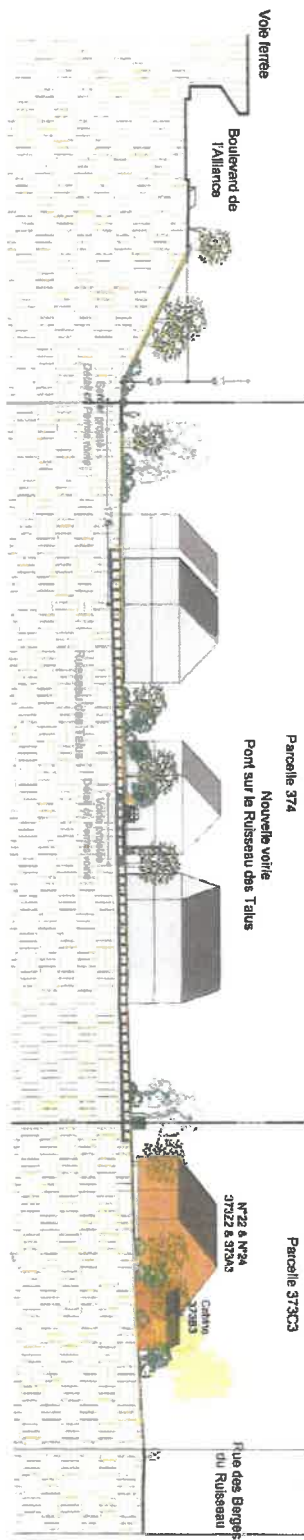
EPU - re
 Bureau de projet
 Pour EPU-re copié
 Maître d'œuvre de la Gare Centrale gharo
 rue de la Houblonnière, 77 1020 Helder
 Tél. 32(0)10 - 61.88.99 E-mail: epure@epure.be

housing 1030
 Commanditaire
 housing 2020 sa
 Boulevard de la Woluwe, 140 1200 Helle
 Tél. 32(0)475 - 61.73.73 E-mail: info@housing1030.be

Echelle: 1/500 - simplifiée
 0 10 20
 Point de plan: Local Projets BIRYTAURO sept
 Gustave Capet Ave
 11 MAI 2017

Permis d'Urbanisation - BUA
 Partie 3. Coplan d'habitation d'ensemble
 Titre du plan: Plan masse INDICATIF
 Numéro de plan: 14103_P3_3.1
 Format: A2
 Date: Modifications après BP Met 2017
 Remarque: Cas plan en permis de voirie des RPA (copie de permis de voirie)

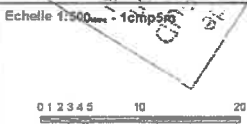
Situation projetée coupe A/A'



Situation projetée Coupe B/B'



COMMUNAUTÉ DE BRUXELLES
 ARR. DE LA Région de Bruxelles-Capitale
 15 JAN 2016



Permis d'Urbanisation - BL'A	
Partie 3. Option architecturale d'ensemble	
Titre du plan	Plan masse coupes
Numéro de plan	14103. P3. 3.2.
Format	A3
Date	Avril 2016
Remarque	Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de mesure.

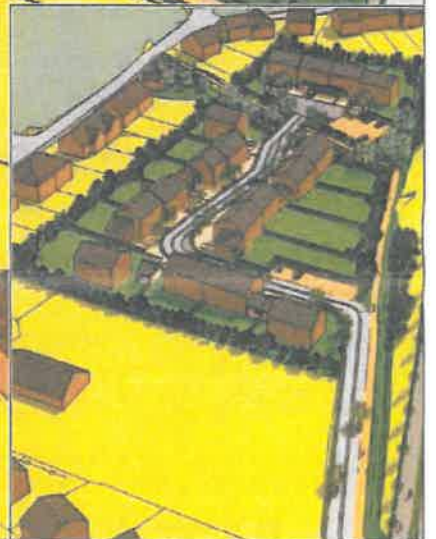
<p>équipe pluridisciplinaire d'urbanisme et d'architecture</p> <p>Auteur de projet</p> <p>Pour EPU-re scpr Marie-Yvonne de Saint-Georges gérante Tél. 32(0)10 - 65 96 88 E-mail: epurs@skynet.be</p>	<p>Demandeur</p> <p>housing 2020 as Brusselssteenvves, 140 1500 Halle Tél. 32(0)475 - 68.73.73 E-mail: info@housing2020.be</p>
--	--

EPU - re scpr

housing 2020



Signé «*Le Varietur*» par
 et not. Notaire Dominique ROK
 en annexe à l'acte de mainm
 du 30 juin 2021



Vue générale
 tion card

Vue générale en orientation cardinale inversée

Équipe pluridisciplinaire d'urbanisme
 rev. wa. ensemble
 EPU - re
 scrpt

Articulé de projet
 Pour EPU-re scrpt
 Marie-Yvonne de Saint-Georges gérante
 Tél. 32(0)10 - 85.96.89
 E-mail. epure@skynrl.be

Demandeur
 housing 2020 sa
 Brusselvesteeweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)475 - 68.75.73
 E-mail. info@housing2020.be

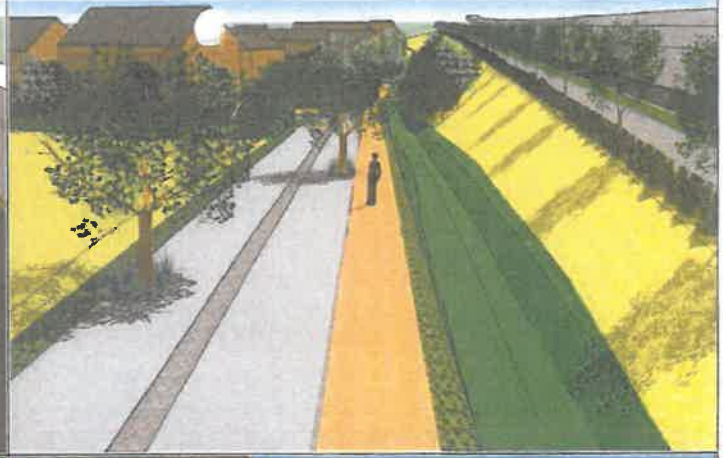
Handwritten signature
 Rue de la Houssière, 77 1335 Héverlé

housing 2020

COMMUNISME
 141103 P3 4.a
 15-11-2016

Permis d'Urbanisation - BL'A
 Partie 3. Option architecturale d'ensemble

Titre du plan	Représentation 3D
Numéro de plan	14103, P3, 4.a.
Format	A3
Date	Avril 2016
Remarque	Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de mesure



accès au boulevard de l'Alliance jusqu'à la placette

Equipe de projet
 Pour EPU-re scsp
 Marie-Yvonne de baere-voorges gérante
 Tél. 32(0)10 - 68 98 88
 E-mail: epure@skynet.be

Commandeur
 housing 2020 sa
 Brusselsesteenweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)475 - 68.75.73
 E-mail: info@housing2020.be

EPU - re scsp
 Rue de la Houssière, 77 1435 Hévillers

housing2020

Commune de
 Halle
 le 11/04/2016

Permis d'Urbanisation - BL'A
 Partie 3. Option architecturale d'ensemble

Titre du plan Représentation 3D

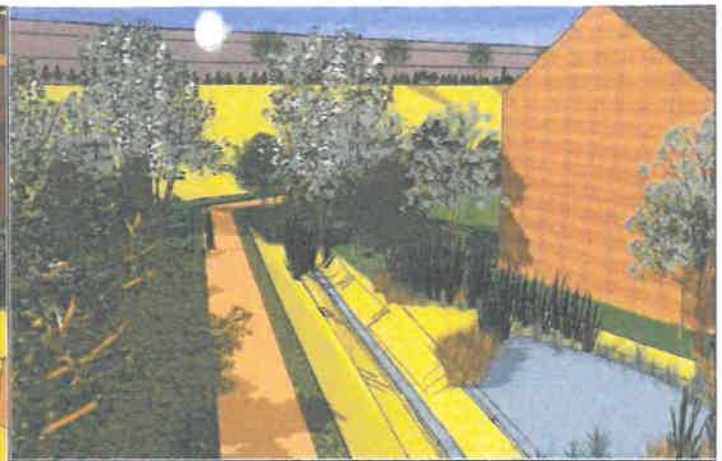
Numéro de plan 14103_P3_4.b.
Format A3
Date Avril 2016

Remarque Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés comme des plans de assurance.

Signé
 et nous
 en ann
 du 30

surs de la v

Signé par l'architecte des parties
 et notaire Dominique ROULZ à Waterloo
 en présence à l'acte de notre ministère
 du 30/04/2016.
 Parcours du sentier au long du Ruisseau des Talus, depuis la rue des Berges du Ruisseau
 vers l'accès au boulevard de l'Alliance



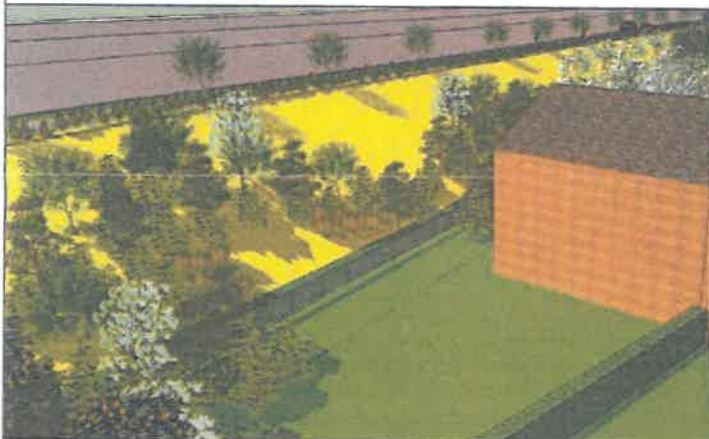
Depuis le boulevard de l'Alliance (en haut du talus), sentier en contre-bas à l'arrière des jardins



Détail des zones de recul au long de la voirie résidentielle



Détail de la zone en front de placette



Détail de la composition d'atténuation du talus pour la parcelle Sud-Ouest à l'about de la placette



Détail de la haie réservoir de biodiversité - écran paysager avec les habitations en vis-à-vis

Plan de présentation
 EPU - re
 copri

Auteur de projet
 Pour EPU-re scprl
 Marie-Yvonne de Saint-Georges gérante
 Tél. 32(0)10 - 65.96.68
 E-mail. opum@skymst.be

Demandeur
 housing 2020 sa
 Brusselsesteenweg, 140 1500 Halle
 Tél. 32(0)475 - 66.75.73
 E-mail. info@housing2020.be



Permis d'Urbanisation - BL'A
 Partie 3. Option architecturale d'ensemble
 Titre du plan Représentation 3D
 Numéro de plan 14103_P3_4.c.
 Format A3
 Date Avril 2016
 Remarque Ces plans ne peuvent en aucun cas être considérés
 comme des plans de mesure

Reprn.: 2018/082
Datum : 17/09/2018

Notaris Hélène DUSSELIER, te Meulebeke

PROCURATION

RG/2180672

L'an deux mil dix-huit.

Le dix-sept septembre.

Par devant nous, Maître Hélène DUSSELIER, notaire de résidence   Meulebeke.

ONT COMPARU:

1. A)



Nommés ci-après invariablement « le mandataire » ou « les mandataires ».

Auxquels la partie mandante confère, pour une durée de trois ans à partir de ce jour, les pouvoirs spéciaux suivants:

Vendre, le tout en bloc ou par lots, de la main à la main ou par adjudication, aux personnes, charges, prix et conditions que le mandataire trouvera convenir :

Les immeubles ou droits immobiliers situés en BELGIQUE – PROVINCE DU BRABANT WALLON, mais uniquement dans la mesure où ces actions lient la société pour la somme maximale de CINQ CENT MILLE (500.000,00) EUROS par unité ou jusqu'à UN MILLION CINQ CENT MILLE EURO (€ 1.500.000,00) par acte lorsque plusieurs unités sont vendues dans le même immeuble en un seul acte et pour lequel le prix d'une unité ne dépasse pas CINQ CENT MILLE EUROS (€ 500.000,00). Les montants susmentionnés excluent les frais, la TVA et / ou les frais d'enregistrement et s'appliquent par unité (c'est-à-dire le terrain et les travaux d'infrastructure et les constructions), même si ceux-ci sont répartis sur différentes sociétés.

Faire procéder à tous lotissements; signer tous actes de division et tous actes de lotissement.

Accorder ou contracter tous baux.

Faire toutes déclarations relatives à la désignation, aux servitudes, aux baux, à l'origine de propriété, à la situation hypothécaire, renoncer à son droit de préemption, stipuler toutes conditions et servitudes, promettre toute garantie avec ou sans extension de la garantie de droit, obliger le mandant à rapporter, avant paiement du prix, tous certificats de radiation des inscriptions que le certificat hypothécaire pourrait révéler.

Faire toutes déclarations et signer tous contrats et actes de superficie et convention de renonciation à l'accession.

Soumettre le bien immobilier au régime de la copropriété forcée des immeubles ou groupes de biens immeubles bâtis comme organisé par les articles 577-2§9 et

577-3 et suivants du Code Civil; faire rédiger par acte authentique, les statuts de l'association des copropriétaires; signer tous actes de base.

Faire toutes déclarations et signer tous documents en matière de taxe sur la valeur ajoutée, payer toutes sommes dues à titre de taxe sur la valeur ajoutée, recevoir toutes sommes à provenir de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines.

Accomplir toutes formalités et signer tous documents rentrant dans le cadre des législations sur les baux à loyers, à ferme et commerciaux, notamment signifier tous droits de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix; accepter toutes garanties hypothécaires et autres pour sûreté du paiement du prix, toucher ou payer les prix, soit comptant, soit aux époques stipulées, ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires; donner quittance du tout avec ou sans subrogation, celle-ci sans garantie; faire toutes délégations aux créanciers inscrits, ainsi que toutes cessions, totales ou partielles, même sans garantie, recevoir toutes sommes, en donner quittance.

Avant comme après paiement, dispenser le conservateur des hypothèques de faire l'inscription d'office et donner mainlevée et consentir à la radiation des inscriptions d'office et autres qui auraient été prises, avec renonciation au privilège, à l'hypothèque et à l'action résolutoire.

Consentir à l'existence d'hypothèques, tant précédentes qu'en même rang, ainsi que toutes limitations à ce sujet, le tout également pour tous privilèges.

A défaut de paiement de la part des acquéreurs, exercer toutes poursuites y compris la saisie-exécution immobilière; agir même en résolution de la vente, poursuivre toutes reventes sur folle enchère, toucher et recevoir toutes sommes, collocations et dommages-intérêts, en donner quittance et décharge; toucher et endosser tous chèques.

Conclure toutes conventions, tant notariales que sous seing privé, avec les propriétaires actuels ou tenants, afin d'obtenir un bon drainage et un parfait lotissement.

Agir avec les autorités communales et tous services compétents, ainsi que avec tous entrepreneurs, concernant le lotissement de cette commune.

Faire toutes transactions concernant les activités immobilières précédentes.

Approuver tous actes précédents faits par porte-fort.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, cahier de charges, procès-verbaux, élire domicile, substituer, et faire tout le nécessaire, même ce qui n'a pas été expressément prévu, comme par exemple acheter, vendre ou échanger tous terrains afin de pouvoir assurer une réalisation normale du lotissement.

Cette procuration couvre la signature des actes authentiques, conformément à ce qui précède, ainsi que la signature des actes et contrats sous seing privé et les contrat d'option à cet égard, également conformément à ce qui précède.

Le mandataire peut agir pour

la partie mandante prénommée, si celles-ci sont incorporées ensemble dans un seul acte.

Certificat d'identité.

Au vu de pièces officielles lui produites, le notaire soussigné certifie que l'identité des comparants est bien celle reprise ci-avant, et pour les personnes



Goedgekeurd de
doorhaling van
woorden, ...
cijfers, ...
onbeschreven
lijnen, ...
beschreven
lijnen, ...
onbeschreven
ruimtes en ...
alineas als
nietig in deze
akte

morales, le notaire soussigné confirme le nom, la forme juridique, le siège, la date de la constitution et le numéro TVA ou le numéro d'identification national.

Pour satisfaire aux obligations imposées par la loi Hypothécaire, le notaire atteste au vu de leur carte d'identité que le nom, prénom, lieu et date de naissance, et le domicile des comparants sont conformes aux mentions dans le présent acte. Les comparants affirment l'exactitude de ces données.

Le présent acte a été lu intégralement et est entièrement, commenté aux comparants par le notaire soussigné.

Droit d'écriture: Aux fins des présentes le droit d'écriture de cinquante euros (€ 50,00) est perçu.

DONT ACTE.

Fait et passé à Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180.

Lecture faite, la partie mandante a signé avec nous, notaire

GELIJKVORMIG VERKLAARD



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping loops and lines, positioned to the right of the notary seal.

Voor akte met repertoriumnummer 2018/0832, verleden op 17 september 2018

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 4 blad(en), 0 verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 18 september 2018
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 16406
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).
De ontvanger

Braine-l'Alleud, le 29/12/2020

CERTIFICAT VALANT AUTORISATION DE VENDRE

Le Collège communal de Braine-l'Alleud certifie que - Permis d'urbanisation n° 2016/PL002 relatif à un bien sis entre le boulevard de l'Alliance, la rue des Roseaux et la rue des Berges du Ruisseau (rue Longue) tendant à urbaniser le bien en 17 lots avec ouverture de voirie, a déposé les garanties nécessaires en vue d'exécuter les travaux et les charges lui imposés.

Le présent certificat est délivré en application de l'article D.IV.74 du CoDT.


Copie de la présente est transmise au Fonctionnaire délégué.

Le Directeur général,


J. MAUROY

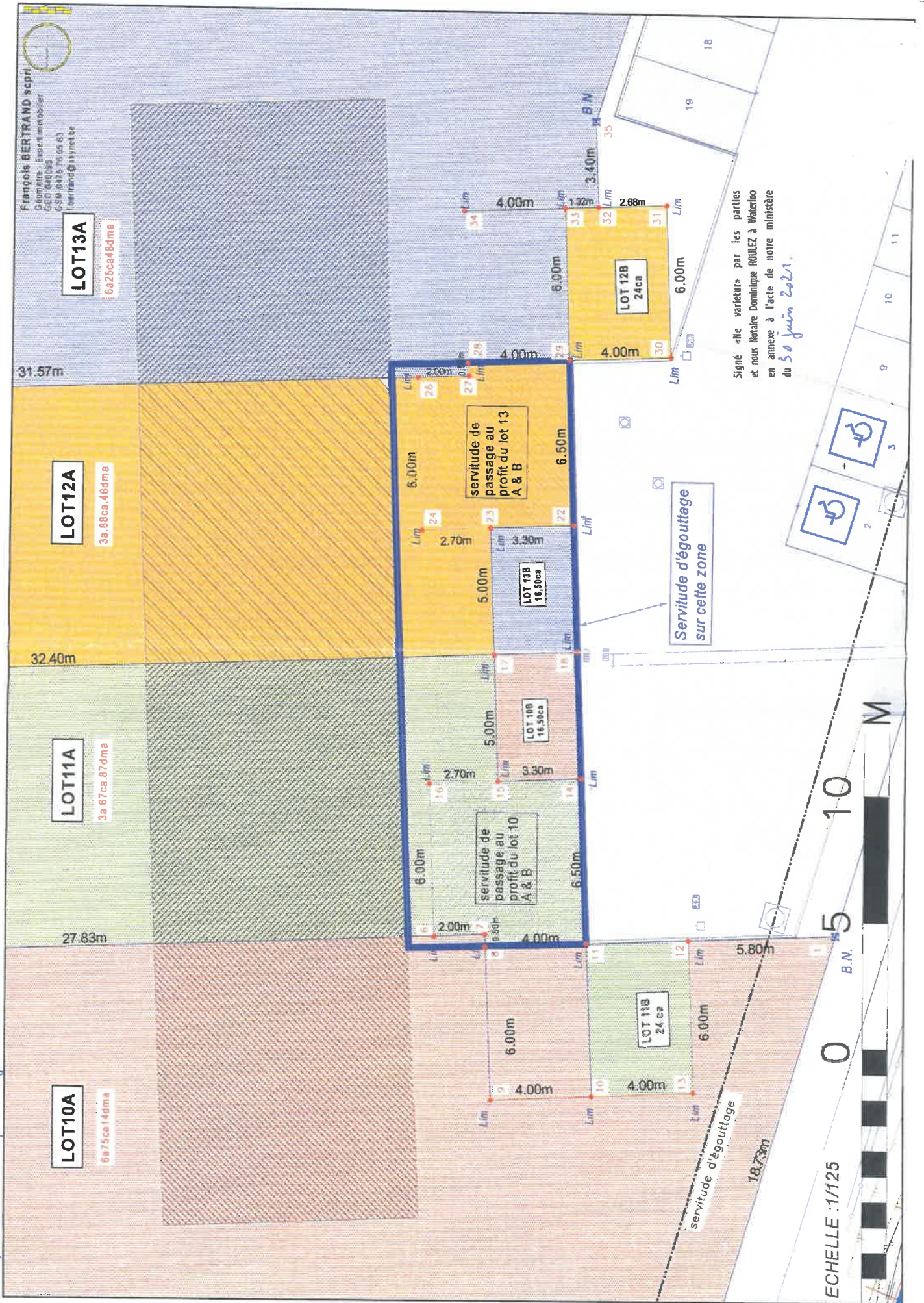


Le Député-Bourgmestre,


V. SCOURNEAU

Signé «Ne varietur» par les parties
et nous Notaire Dominique ROULEZ à Waterloo
en annexe à l'acte de notre ministère
du 30 juin 2021.

Annote 6 : plan agrandi assisté de servitudes.



Annexe 7 : plan pour bornes et clôtures.



Signé «Ne variéteur» par les parties
et nous Notaire Dominique ROULEZ à Waterloo
en annexe à l'acte de notre ministère
du 30 juin 2021.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Rôle(s): 23 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le treize juillet deux mille vingt et un (13-07-2021)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 11208

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2021/0984-NIVELLES_AA

Annexe à l'acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Rôle(s): 64 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le treize juillet deux mille vingt et un (13-07-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3544

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2021/0984-NIVELLES_AA

Annexe à l'acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Rôle(s): 64 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le treize juillet deux mille vingt et un (13-07-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3544

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2021/0984-NIVELLES_AA

Annexe à l'acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Rôle(s): 64 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le treize juillet deux mille vingt et un (13-07-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3544

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2021/0984-NIVELLES_AA

Annexe à l'acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Rôle(s): 64 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le treize juillet deux mille vingt et un (13-07-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3544

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2021/0984-NIVELLES_AA

Annexe à l'acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Rôle(s): 64 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le treize juillet deux mille vingt et un (13-07-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3544

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-2021/0984-NIVELLES_AA

Annexe à l'acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Rôle(s): 64 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le treize juillet deux mille vingt et un (13-07-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3544

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Dominique ROULEZ à Waterloo le 30-06-2021, répertoire 2021/0984

Transcrit au bureau Sécurité juridique NIVELLES
Le treize juillet deux mille vingt-et-un (13-07-2021)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire € 240,00

Total € 240,00

Réf. : 46-T-13/07/2021-06458

Le conservateur des hypothèques

