

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION

(Annexe 31)

REGISTRE PERMIS D'URBANISATION N°14-01/17

Code INS : 92035

Réf. Urbanisme : 4/LAP4/2017/1/464L

Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
^ 15	ANNEXE au N° 21054

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu l'article L1123-23, 1°, du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2016 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;
Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement ;
Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2016 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;
Vu le Schéma de structure de la commune d'Eghezée (SSC) ;
Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite le 13 février 2017 par Mr. Dony mandaté par la société PHBR, dont les bureaux sont établis à 5030 Gembloux, rue Entrée Jacques, 31, en vue de l'obtention du permis d'urbanisation d'une parcelle sise à 5310 TAVIERS, route de Ramillies, cadastrée section B n°93B, le long de la route régionale RR991 et ayant pour objet la division en 7 lots constructibles et 1 lot pour une cabine électrique, avec rétrocession d'une bande de terrain au SPW-DGO1 ;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 18 mai 2017 ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur et en zone agricole pour le surplus au plan de secteur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat villageois à caractère ouvert au schéma de développement communal ;
Considérant que le terrain n'est pas situé en zone inondable, conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 mars 2016 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;
Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse aval approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 2013, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 25 octobre 2017 en application de l'article 107, § 2, du Code précité ; que son avis reçu en date du 13 novembre 2017 est défavorable ; que son avis est libellé et motivé comme suit :
(...) Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie tel que modifié par le décret du 30/06/2009 ;
Vu les articles 115 et 116 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie relatifs à l'introduction des demandes de permis ;
Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement ;
Considérant que M. DONY Olivier mandaté par la Société PHBR représentée par (HEYLEN Pascal) a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis à EGHEZEE/Taviers, cadastré section B n° 93b ;
Attendu que la demande du Collège communal porte la date du 25/10/2017 (cachet de la poste) ;

Feuillet ^ / ^^

Attendu que le Gouvernement wallon n'a pas pris l'arrêté prescrit par l'article 107 § 1-al.5 du Code précité constatant que les conditions visées à l'alinéa 1er, 3° du même article sont réunies;
Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;

Attendu que de l'examen du projet il apparaît que :

La demande vise à urbaniser un bien repris en bordure de la Route de Ramillies (voirie régionale) entre la rue du Bas tige (voirie communale) et la Chaussée Romaine (chemin de remembrement).
Le bien à urbaniser est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur en bordure de la Route de Ramillies et en zone agricole pour le surplus.
Le bien est situé en zone d'habitat villageois à caractère ouvert en bordure de la Route de Ramillies et en zone agricole pour le surplus au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 22 octobre 2015 ;

Le projet vise à permettre la construction de sept logements maximum.

Au vu du courrier du 22 mars 2016 de la SWDE, il apparaît que l'alimentation en eau du bien à urbaniser implique la pose d'une canalisation sur une longueur de 165 mètres.

Au vu du courrier du 2 août 2016 d'ORES, il apparaît qu'outre la réalisation de travaux, l'alimentation en électricité du bien à urbaniser nécessite la mise à disposition d'un emplacement de 6 m sur 6 m pour l'implantation d'une cabine électrique.

Le bien à urbaniser est repris en zone d'assainissement collectif au PASH. Le projet prévoit le rejet des eaux de pluie dans le fossé existant et des eaux usées dans une canalisation d'égouttage à poser dans l'accotement.

Le devis de la SPRL Delestinne B porte sur la pose d'un tuyau Ø 400 sur 280 mètres de longueur avec 4CV + trapillons 40 tonnes alors que tous les documents (plans et coupes) visent un tuyau de Ø 300 sur environ 248 mètres de longueur avec 6CV + trapillons 40 tonnes en bordure de la RN 991.
Le projet prévoit en bordure de la voirie régionale, l'aménagement d'une bande de terrain de 2 mètres de large pour les cyclistes et les piétons. Cette bande de terrain devra être rétrocédée au SPW-DGO1.

Le SPW-DGO1 a en date du 12 juin 2017, marqué son accord sur ladite cession.

L'Administration des Routes a émis un avis favorable conditionnel sur le projet en date du 10 juillet 2017.

Alors que le projet initial prévoyait pour la bande de terrain destinée aux cyclistes et piétons, la pose de pavés, le rapport du 11 septembre 2017 du Collège communal prévoit un revêtement hydrocarboné. Le devis de la SPRL Delestinne B devrait être revu en conséquence.

L'aménagement projeté induit un résultat répétitif qui comme le montre le plan Masse, systématise l'habitat pavillonnaire aligné sur un même front de bâtisse.

Il semblerait judicieux de profiter de l'absence d'arbre en bordure de la voirie en partie Sud du périmètre urbanisé et du chemin communal en partie Nord de ce même périmètre pour animer la perception globale de cet aménagement.

Le résultat rompt avec le caractère traditionnel des implantations des constructions villageoises, rappelant les lotissements des années 60 à 80 tant décriés pour leur banalité.

Le recours à la limite parcellaire pour l'implantation des volumes bâtis, bien que non systématique est pourtant courant dans le cadre bâti traditionnel du village. Interdire tout type de volume à moins de 3 mètres des limites parcellaires alors même que les futurs lots présenteront des largeurs de façade à rue avoisinant pour la plupart, 18 à 20 mètres, réduit comme le montre le plan Masse joint au dossier, de façon drastique les possibilités d'ériger des volumes secondaires et annexes au volume principal qui respecte un rapport L/I de 1.5 à 2.

Laisser un volume sur la limite parcellaire n'induit pas nécessairement un habitat semi-continu. La perception globale de l'aménagement peut garder un caractère ouvert dès lors que ce recours à la limite parcellaire n'est autorisé que d'un côté.

L'accès aux futurs lots 2 et 3 devrait être déplacé à l'emplacement de l'arbre que l'Administration des Routes DGO1 prévoit d'abattre afin de mieux correspondre à l'intention de division telle que présentée au plan masse (celui-ci fait d'ailleurs apparaître une flèche » d'accès à la voirie à côté de l'aménagement du ponton au-dessus du fossé).

Les accès aux lots à aménager sur le fossé devraient être repérés par rapport aux extrémités de l'alignement du bien route de Ramillies après cession de la partie de terrain utile à la création de la piste cyclable.

Le plan d'aménagement des accès aux lots ne figure pas la piste cyclable. La coupe devrait faire apparaître les travaux d'aménagement de la piste cyclable ainsi que la position de l'égouttage à placer sous celle-ci.

Les courbes de niveau 101.00 et 100.50 sont en contradiction avec les points de niveau au droit de la ferme Doucet.

Feuillet 1 / 1

Remarques relatives aux Options d'aménagement.

- **Urbanisme**

La première option prévoit un habitat unifamilial pouvant recevoir une profession libérale. La justification de cette option étant que la parcelle se trouvant à l'extrémité de la commune, il est déconseillé par le schéma de structure de construire des immeubles à appartements. Cette justification n'explique pas pourquoi une profession libérale peut être installée dès lors que le schéma de structure communal déconseille les activités économiques et commerciales.

La deuxième option « Zone de recul agrandi » ne veut rien dire.

La présence d'arbres ne peut justifier les importants reculs également imposés aux extrémités du bien là où ceux-ci n'existent pas.

- **Paysage**

L'option qui prévoit le maintien des arbres (tous) à front de rue va à l'encontre de l'avis du 4 mai 2017 de l'Administration des Routes qui prévoit l'abattage d'un arbre pour rassembler l'entrée des lots 2 et 3 et permettre une meilleure visibilité.

La phrase "Si un ou plusieurs viendraient à disparaître, ceux-ci seront replantés" devrait figurer dans l'option et non dans la justification.

- **Transport**

Il y aurait lieu d'insérer entre les mots « parking » et « par lot » les mots « à l'air libre ».

Le fait que l'entretien de la zone partagée pour cyclistes et piétons soit à charge de la commune n'est pas une justification mais un accord entre la région et la commune.

La deuxième option « Accès à la chaussée limité » ne veut rien dire.

A la fin de la justification il serait opportun de préciser que la voirie jouxtant la parcelle du côté Nord est la Chaussée Romaine.

- **Economie d'énergie**

L'option « Isolation » ne veut rien dire.

Il y a contradiction entre la 1ère justification qui prévoit que la performance énergétique des constructions est optimisée de manière à tendre vers l'autonomie et la seconde qui prévoit que la performance énergétique des bâtiments respectera les normes en vigueur pour le PEB. Les normes PEB ne permettent pas l'autonomie.

Remarques relatives aux Options architecturales d'ensemble.

- **II.2.b Occupation projetée**

Les phrases « Les lots sont réservés soit à la...un seul logement est autorisé » devraient figurer au paragraphe « zone de construction » et remplacer la phrase « Cette zone est destinée à la...d'une profession libérale ».

La phrase « Le lot 8 est destiné à recevoir une cabine électrique » devrait être supprimée. A ce stade du dossier les lots ne sont pas connus.

Un paragraphe « Zone de bâtisse pour une cabine électrique » devrait être créé après le paragraphe « Zone de cour et jardin ». La première phrase du paragraphe « Lot destiné à la cabine électrique » (Ce lot est destiné...le réseau existant) devrait y être déplacée.

Au paragraphe « Volume principal » le mot « habituellement » devrait être remplacé par « rectiligne ».

Au paragraphe « Implantation » la phrase « Le recul important est imposé par l'arrêté Royal de 1934 » n'a aucun intérêt. Elle devrait être supprimée.

Au paragraphe « Implantation » il est prévu que les dégagements latéraux de la construction (Vp, Vs ou Va) sont minimum 3 m des limites latérales. Isolé ne veut pas dire en recul des limites mais non attenant avec l'habitation voisine. Il serait préférable de définir une distance entre habitations.

Le dernier alinéa du paragraphe « Implantation » prévoit qu'au moins 1/3 de la façade des habitations orientées vers la Route de Ramillies, sera implantée sur le front de bâtisse. S'agit-il du volume principal ou du volume secondaire ?

Le paragraphe « Implantation » ne fixe pas de règle d'orientation des volumes principaux par rapport à l'alignement.

Il n'est pas opportun d'autoriser des toitures à un versant pour le volume principal (article « Gabarit »).

Les toitures en pente de maximum 20° ne devraient pas être autorisées pour les volumes secondaires. Cela invite à créer des coyaux (article « Gabarits »).

Les mots « en verre » après vérandas devraient être supprimés (article « Gabarit »).

Les alinéas 4 et 5 de l'article « Lot destiné à la cabine électrique » (la brique sera...et le domaine public) devraient figurer dans le cahier des prescriptions.

Remarques relatives aux prescriptions.

Le 1er alinéa de l'article « Clôtures » prévoit qu'à front de voirie, aucune clôture ou haie n'est autorisée afin de garantir un aménagement de type « ouvert » recommandé par le schéma de structure. Il est inutile de préciser que cela est recommandé par le schéma de structure ou alors il ne s'agit pas d'une prescription mais d'une option à mettre dans « Option paysage » avec justification.

Au 3ème alinéa de l'article « Clôtures » les mots « permis d'urbanisme » devraient être remplacés par « bien urbanisé ».

Au 2ème alinéa de l'article « Equipement des constructions » il n'est pas utile de préciser que le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis d'urbanisme.

Il devrait être précisé que les citernes et autres dispositifs réalisés en sous-sol ne pourront être situés sous le houppier des arbres (article « Equipement des constructions »).

Au 1er alinéa de l'article « Zone de recul », il est précisé que l'aménagement de la zone de recul participe au domaine public, se prolongeant jusqu'au front de bâtisse des volumes construits. Cette prescription ne me paraît pas opportune au vu de la présence du fossé et d'accès entre les arbres.

Le 2ème alinéa de l'article « Zone de recul » fait référence à la notion de cours réalisées en matériaux de revêtement. Il n'y a pas de cours prévues dans cette zone mais des accès et parking dont le revêtement doit rester perméable.

La 1ère phrase du 3ème alinéa de l'article « Zone de recul » qui précise qu'au moins deux emplacements de stationnement à l'air libre par parcelle, constitue une redite de l'Option d'aménagement – Transport.

L'article « Zone de construction - niveaux » prévoit que les seuils des constructions sont établis au niveau naturel du sol. Cette prescription va à l'encontre de l'article « Modification du relief du sol » qui prévoit une mise au niveau de la voirie de la zone de recul.

Il n'est pas précisé au 1er alinéa de l'article « Zone de construction – matériaux » si les différents matériaux peuvent être combinés pour un même volume ou pour un ensemble de volumes.

Au 6ème alinéa de l'article « Zone de construction – matériaux » la phrase « Soit en tuiles de terre cuite ou artificielle de ton brun dans la gamme des sombres ou noir mat, à l'exclusion des tuiles flammées et vernissées » pourrait utilement être remplacée par « Soit en tuiles de terre cuite ou artificielle de ton uniforme et mat brun foncé ou noir ».

Au 3ème alinéa de l'article II.3.2, il serait opportun de remplacer « du ménage : arrosage, eau machine à laver, réservoir de wc... » par : « domestique ».

L'article II.3.5 n'apporte rien. Il devrait être supprimé.

J'émet un avis défavorable au projet.(...)

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- le Service public de Wallonie, Direction des Routes : alignement RR991; que son avis sollicité en date du 18 mai 2017 et transmis en date du 13 juillet 2017, est favorable conditionnel , réf : 2017/76429 ;
- la Zone de Secours NAGE : prévention incendie que son avis sollicité en date du 18 mai 2017 et transmis en date du 20 juillet 2017, se présente sous la forme d'un rapport indiquant les mesures dont il convient de tenir compte pour pouvoir émettre un avis favorable, et qui comprend la pose de deux bornes incendie en front de lotissement, (réf.:PRE/EGHEZEE/CL/201740319);
- Considérant que l'avis de la CCATM d'Eghezée sollicité en date du 18 mai 2017 et transmis en date du 21 juin 2017 , réf : CCATM/17/AVIS.2 , est favorable sur l'opportunité d'urbaniser la zone et sur le projet tel que proposé moyennant la prise en compte des recommandations libellées comme suit :

"- S'assurer de la sécurité de l'accès aux lots 2 et 3 ; si elle n'est pas rencontrée, l'arbre évoqué dans l'avis préalable du SPW/DGO1 peut être abattu;

- Imposer des citernes à eau de pluie de 10.000 litres minimum avec trop plein ;

- Prévoir un ratio d'emplacements de parkings supplémentaires pour les projets qui accueillent une profession libérale ;

- Noter dans les options architecturales d'ensemble que la toiture du volume principal peut être plate ;

- Prévoir la sortie du lot 1 en dehors de la zone de recul liée à la route de Ramillies pour éviter tout accès sur le carrefour Rue Romaine/Route de Ramillies ;"

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par la SWDE le 22/03/2016 et joint à la demande de permis d'urbanisation nécessitant une extension de réseau et qui comprend la pose d'une conduite de diamètre 80 sur 165 mètres à raccorder sur le réseau existant situé sur l'accotement de l'autre côté de la voirie , (réf : MAV/5/24/032/16039) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par la société ORES le 02/08/2016 et joint à la demande de permis d'urbanisation nécessitant une extension de réseau et qui comprend la pose de quatre luminaires Luma1 mini led, la pose de quatre boîtiers électriques, et la réservation d'un emplacement de 6m sur 6 pour la pose d'une cabine électrique sur le lots n°8, (réf : L160410-Cronos 312666) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis en date du 25/02/2016 par la société PROXIMUS et joint à la demande de permis d'urbanisation, pour la réalisation des travaux de tranchée et d'extension du raccordement du réseau de téléphonie, (réf : JMS 360525) ;

Feuillet 4 / 11

Considérant l'avis favorable conditionnel émis en date du 07/04/2016 par la société VOO et joint à la demande de permis d'urbanisation, pour la réalisation des travaux de tranchée et d'extension du raccordement du réseau de télédistribution, (réf : 16/3493) ;

Considérant qu'il est recommandé de prendre connaissance de ces avis, lesquels sont joints au dossier ;

Qu'en effet, ces avis peuvent porter sur l'imposition éventuelle de conditions financières ou de délai pour la réalisation de raccordements au terrain à urbaniser ;

Considérant cependant l'avis de la CCATM précité, qui propose d'imposer des citernes à eau de pluie d'une contenance de minimum 10.000 litres pour chaque lot, proposition qui ne sera pas toujours envisageable compte tenu des pentes minimum d'écoulement des eaux requises pour ce type de volume de rétention d'eau ;

Considérant que le rapport des prescriptions du permis d'urbanisation du lotissement, partie équipement des constructions, impose pour chaque lot une citerne à eau de pluie d'une contenance de minimum 5000 litres, (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - prescriptions - 09/02/2018) ;

Considérant que le rapport des options d'aménagement, partie affectation du permis d'urbanisation, ne prévoit plus sur la destination des lots l'exercice d'une profession libérale, et ce à titre complémentaire ;

Considérant que la destination des lots est définie pour des maisons de type "unifamiliale et que l'ajout d'une fonction complémentaire à l'habitation sera analysée au cas par cas lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme en fonction des possibilités d'aménagement sur les différents lots ; (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - options d'aménagement - 09/02/2018)

Considérant que le rapport des options architecturales d'ensemble prévoit un volume principal à double pente pour se conformer au paysage local de type hesbignon, (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - options architecturales d'ensemble - 09/02/2018) ;

Considérant que l'exécution d'une toiture plate pour le volume principal, préconisée par la CCATM, n'est pas compatible avec la hauteur sous corniche maximum de 5 m 50 reprise dans les options architecturales d'ensemble volet "gabarit" ;

Considérant que cette hauteur sous corniche est techniquement insuffisante en toiture plate ;

Considérant cependant que la toiture plate devrait être autorisée pour les volumes secondaires au regard des pratiques constructives actuelles ;

Considérant que la zone de recul prévue respecte l'avis du SPW- DGO1 - service des routes ;

Considérant que le plan d'occupation projeté et les options d'aménagement, partie transport, prévoit une entrée exclusive pour le lot n° 1 pour les véhicules situés le long de la chaussée Romaine, (réf : plan d'occupation projeté- 15/01/2018), (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - options d'aménagements - 09/02/2018) ;

Considérant cependant que pour la partie de la zone de recul située le long de la route de Ramillies et face au lot n°1, il y a lieu d'affecter cette zone du plan, en zone de cours et jardins où toute construction y est interdite et tout parcage de véhicule y est proscrit ;

Considérant que cela permettra d'empêcher toutes sorties et entrée de véhicules au droit du carrefour situé route de Ramillies et Chaussée Romaine ;

Considérant que Mr.Dony mandaté par la société PHBR, dont les bureaux sont établis à 5030 Gembloux, rue Entrée Jacques, 31 a demandé une suspension de dossier en date du 27 novembre 2017 afin de modifier ce dernier pour pouvoir répondre aux exigences de la DGO4- service de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

Considérant qu'un dossier modificatif a été déposé en date du 9 février 2018 par Mr.Dony mandaté par la société PHBR, dont les bureaux sont établis à 5030 Gembloux, rue Entrée Jacques, 3 ;

Considérant que le dossier des plans techniques et notamment la coupe type "zone mixte cyclo-piétonne", reprend un tuyau de diamètre 400 en concordance avec le devis de la SPRL Delestinne, et ce conformément à ce qui est demandé par le Fonctionnaire délégué dans son avis daté du 13 novembre 2017, (réf : plans de détails- coupe type cyclo piétonne - 09/02/2018) ;

Considérant que le devis de la SPRL Delestinne a été modifié et prévoit un revêtement en hydrocarbonné pour la piste cyclo-piétonne et les accès aux lots en concordance avec les plans techniques, (réf : Devis SPRL Delestinne- 29/11/2016/modifié en date du 09/02/2018 - 09/02/2018) ;

Considérant cependant que la partie empierrée côté route de Ramillies et située devant les accès aux lots devra également être réalisée en asphalte dans une logique de durabilité et de continuité de l'aménagement proposé ;

Considérant que suite aux remarques du fonctionnaire délégué dans son avis du 13 novembre 2017, le plan d'occupation projeté a été revu en date du 9/02/2018 et propose un "effet de porte" pour les lots situés en partie nord et sud du périmètre d'urbanisation afin d'animer la perception globale du lotissement, (réf : plan d'occupation projeté-15/01/2018) ;

Feuillet 5 / M

Considérant que la limite des lots et notamment celle des lots n°2 et 3 qui figure au plan masse à titre indicatif a été modifiée en date du 09/02/2018, et ce afin de placer cette limite en symétrie axiale face à l'accès des lots n° 2 et 3, (réf : plan masse -15/01/2018) ;
Considérant que pour le motif précité, la demande de permis d'urbanisation ne prévoit plus d'abattre l'arbre situé entre les lots n°2 et 3, (réf: plan d'occupation projeté- 15/01/2018) ;
Considérant que le rapport des options d'aménagement, des options architecturales d'ensemble et des prescriptions ont été modifiées conformément aux remarques transmises par courrier électronique en date du 5 janvier 2018 par Mr. Danzain, attaché du Fonctionnaire délégué à la DGO4- service de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme, (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - options d'aménagements - 09/02/2018), (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - rapport des options architecturales d'ensemble - 09/02/2018), (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - prescriptions - 09/02/2018) ;
Considérant qu'il existe un fossé en accotement route de Ramillies du bon coté de la voirie ;
Considérant que devant les lots, il n'y a pas de canalisation existante reprenant les eaux d'égouttage ;
Considérant qu'une telle canalisation débute après la rue Bas-Tige en aval du projet ;
Considérant que l'urbanisation du bien respecte les recommandations édictées par le schéma de structure communal, et notamment en terme de densité à savoir 10log/ha pour la zone d'habitat villageois à caractère résidentiel ;
Considérant que la parcelle d'une contenance de +/- 68ares 80ca en zone d'habitat à caractère rural permet une densité maximale de sept habitations unifamiliales, (réf : rapport de demande de permis d'urbanisation - options d'aménagement - 09/02/2018) ;
Considérant que les options architecturales d'ensemble volet "affectation" doivent préciser que la taille des logements est de minimum 100m², et ce en corrélation avec les options du schéma de structure communal pour la zone d'habitat villageois à caractère ouvert ;
Considérant que les volumes de transition repris dans les options architecturales d'ensemble au volet "définition" ne peuvent être assimilés à un élément linéaire tel qu'un muret puisque la notion de volumétrie n'existe pas ;
Considérant que les prescriptions du rapport de permis d'urbanisation prévoient d'autoriser le bois pour les volumes annexes ;
Considérant que le bois doit également être autorisé pour les volumes secondaires et de transition et ce, dans une logique de cohérence avec le matériaux du volume principal ;
Considérant que dans son courrier envoyé en date du 12 juin 2017, le Service public de Wallonie, Direction des Routes, marque son accord sur la cession d'une bande de terrain de 2 mètres de large et d'une surface de 218m² sera cédée au SPW-DGO1 -Service des routes, conformément au plan de cession joint à la demande mais que son entretien sera à charge de la commune, (réf : plan de cession 1/500 - 04/05/2017) ;
Considérant également que dans son courrier électronique datée du 4 mai 2017 et joint à la demande de permis d'urbanisation, le SPW-Direction des routes, estime ne pas avoir d'objection sur la création de la piste cyclable mais que son entretien sera une charge communale ;
Considérant que les futures constructions s'intègrent au cadre bâti environnant tant par leur gabarit que par leur implantation ;
Considérant la liste des concessionnaires susceptibles d'occuper le sous-sol et l'espace aérien à l'endroit des travaux ;

A l'unanimité des membres présents,

ARRETE :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr.Dony mandaté par la société PHBR, dont les bureaux sont établis à 5030 Gembloux, rue Entrée Jacques, 31, (ci-après dénommés « le titulaire ») est octroyé aux conditions suivantes :

1. Une bande de terrain de 2 mètres de large et d'une superficie de 218m² sera cédée au SPW-DGO1 - Service des routes, conformément au plan de cession joint à la demande de permis d'urbanisation et au courrier du 12 juin 2017 du SPW-Direction des routes -département du réseau de Namur, (réf : plan de cession 1/500-04/05/2017. Son entretien sera à charge de la commune), (Réf : TRAV/68068). Pour faire l'objet de la reprise concernant les travaux d'aménagement qui seront situés en domaine public après cession au gestionnaire de la voirie, ces aménagements devront être conformes à leurs bonnes exécution et sans dégradation. A défaut la reprise ne pourra avoir lieu et la charge d'entretien ne sera pas assurée par le commune d'Eghezée.

Par conséquent, la reprise des travaux d'aménagement en domaine public par le gestionnaire de la voirie ne pourra avoir lieu si ces travaux sont dégradés et/ou non conforme à leur bonne exécution et l'entretien de ceux-ci ne sera nullement pris en charge, ni assuré, par la commune d'Eghezée.

La reprise des travaux d'aménagement en domaine public par le gestionnaire de la voirie est conditionnée au fait que ces travaux soient sans dégradation et parfaitement conformes à leur bonne exécution.

Feuillet 6 / 11

2. La zone de recul reprise sur le plan de d'occupation projeté située le long de la route de Ramillies face au lot n°1 sera affectée en zone de cours et jardins ou toute construction y est interdite et tout parage de véhicule y est proscriit.
3. Chaque habitation aura une surface minimum habitable de 100 m².
4. Le volet définition du rapport des options architecturales d'ensemble - volume de transition - est modifié afin que les volumes de transition ne soient pas assimilés à des murets.
5. Le volet "gabarit" du rapport des options architecturales d'ensemble - volume secondaire - est modifié - La toiture d'un volume secondaire éventuel et des annexes seront :
- en pente d'un ou deux versants de pente identique à celle du volume principal ou plates. Dans tous les cas, le niveau des gouttières sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.
6. Le volet "matériaux" du rapport des prescriptions est modifié afin d'autoriser l'utilisation du bois pour les volumes secondaires et les volumes de transition.

Article 2 :

Le titulaire du permis doit, préalablement à la vente de tout lot, exécuter les ouvrages suivants à ses seuls frais et supporter entièrement ses frais jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique relatif à la cession de la voirie et de ses équipements au SPW-DGO1 -Service des routes.

1) Excepté pour les travaux relatifs au revêtement de l'aménagement cyclo-piéton et des accès aux lots visée au §.2 du point n°1 ci-dessous, pour lesquels des options sont acceptées dans la planification des travaux (compte tenu des contraintes techniques du terrain), le titulaire du permis d'urbanisation doit exécuter, à ses frais, préalablement à la mise en œuvre du chantier :

§1. les travaux d'égouttage conformément au plan annexe situation égouttage-09/02/2018, au plan de délimitation égouttage-15/01/2018, au profil en travers AB-20/09/2017, au profil en travers CD&DE-20/09/2017, tel que modifié le 09/02/2018 ainsi que dans le respect des conditions supplémentaires suivantes :

A.Principe général

Le fossé existant sera utilisé pour l'évacuation des eaux de pluie. Une nouvelle canalisation (tuyau béton diamètre 400mm) sera placée en accotement public, entre le fossé et les lots. Cette canalisation accueillera uniquement les eaux usées et sera placée en parallèle du fossé jusqu'au début de l'égouttage existant (rue du Bas Tige). A ce niveau, fossé et nouvelle canalisation se rejoignent et rejettent leurs eaux respectives dans la canalisation déjà en place.

B.Fossé

Le lotisseur réalisera un curage complet du fossé dans le cadre des travaux d'aménagement. Le curage débutera devant le lot 1 et se poursuivra jusqu'au lieu de rencontre avec la canalisation existante. Les terres de curage seront évacuées.

Au droit des accès des lots via la route de Ramillies, le fossé sera canalisé sur une longueur de 6 mètres. La canalisation sera en tuyau béton diamètre 400mm. Cette canalisation sera posée sur un lit de sable stabilisé au ciment et recouverte d'un empierrement continu. Le revêtement sera réalisé en hydrocarboné. Afin d'éviter tout risque d'éboulement, un mur de soutènement et une tête de pont (hauteur +- 80cm hors sol) seront prévus de part et d'autre de chacun de ces passages. Le mur de soutènement sera posé sur une dalle en béton. Il est demandé au lotisseur de proposer un plan de principe de cet ouvrage.

C.Nouvelle canalisation à placer

Cette canalisation commence au lot 1 et se termine au début de la canalisation existante après la rue du Bas Tige.

La canalisation sera réalisée au moyen de tuyaux béton diamètre 300mm. Ceux-ci seront posés sur un lit de sable stabilisé au ciment et seront placés avec une pente minimum de 1%. Une chambre de visite (80cm x 80cm) avec trapillon classe D400 sera placée au début de cette canalisation. A partir de cette première chambre, une nouvelle chambre de visite (80cm x 80cm) avec trapillon classe D400 sera placée par tronçon de 50m de canalisation. Enfin, une dernière chambre sera placée au lieu de rencontre entre le fossé, la nouvelle canalisation et la canalisation existante.

D.Raccordement en attente pour les lots

Chaque lot devra disposer d'un double réseau eaux claires – eaux usées (traitées par fosse septique). Dès lors, il est demandé de prévoir pour chaque lot 2 raccords en attente :

- Eaux claires : tuyau PVC diamètre 125mm SN8, de teinte grise, vers le tiers supérieur du fossé existant.
- Eaux usées : tuyau PVC diamètre 125mm SN8, de teinte orange, vers le tiers supérieur de la canalisation à placer. Le raccordement sur le tuyau béton diamètre 300mm se fera au moyen d'une pièce de piquage.

Une exception sera cependant faite pour le lot n°1 : afin d'assurer un effet de chasse, un unique tuyau en attente sera placé. Il reprendra les eaux usées et les eaux de pluie. Cet unique tuyau sera connecté au tuyau béton à placer dans le cadre du lotissement.

Ces tuyaux d'attente auront une pente de 1% et leur position sera matérialisée par des pipes d'attente sortant du sol à la limite de chaque lot.

Ces doubles raccordements seront prévus à l'extrémité aval de chaque lot.

E. Imposition du raccordement aux égouts par lot.

Les impositions en matière de traitement des eaux usées et eaux de pluie sur chaque parcelle seront délivrées au moment des permis d'urbanisme liées à la construction de chaque maison.

Cependant à titre informatif et sous réserve de changements liés aux règles en vigueur :

-Vu la dimension du projet et considérant que les eaux de pluie sont reprises dans un fossé, il n'y a pas lieu d'imposer un volume de retenue de type tempo.

-La mise en place de citernes d'eaux de pluie ne constitue pas une imposition, bien que fortement conseillé.

-Une fosse septique sera placée sur le circuit des eaux usées.

-2 chambres de visite avec trapillon en fonte seront placées en limite de propriété, l'une sur le réseau des eaux claires, l'autre sur le réseau des eaux usées.

§2. Exécuter les aménagements de voirie conformément au plan annexe aménagement des accès aux lots-09/02/2018», au plan annexe plan de détails-09/02/2018, ainsi que dans le respect des conditions supplémentaires suivantes :

A. Type de revêtement à mettre en place

Pour une meilleure continuité du projet, il est demandé de réaliser l'ensemble des revêtements de surface en hydrocarboné :

- Au droit des accès, entre la route de Ramillies et le fossé, le revêtement ne sera pas réalisé en empierrement comme proposé sur les plans mais en hydrocarboné.
- Le revêtement des passerelles au-dessus du fossé ne seront pas en béton
- La piste cyclo piétonne ne sera pas recouverte de pavés béton mais bien d'un tapis hydrocarboné.

A cette fin, il est demandé de fournir une coupe au droit d'un accès montrant les différentes couches de matériaux mis en œuvre pour :

- La zone entre la route et le fossé
- La passerelle au-dessus du fossé
- La piste cyclo piétonne (2m de large)

La couche de finition en hydrocarboné sera réalisée en une seule passe et sans raccord. Il appartient au lotisseur d'accorder les interventions des différents impétrants afin que la pose du revêtement intervienne en fin de chantier et ne subisse pas les ouvertures des différents impétrants.

Une légère pente transversale de +/- 1% sera prévue sur la piste cyclo piétonne afin de diriger les eaux de pluie vers le fossé.

B. Remarques concernant les plans joints au dossier

Plan « détails accès aux lots » :

- Indiquer la limite privé/public
- Ajouter le cheminement cyclo piéton
- Depuis la route de Ramillies, le revêtement à poser est en asphalte et non en empierrement.

C. 3 exemplaires des plans sont transmis au service urbanisme, (route de Gembloux, 43 à 5310 Eghezée) 30 jours avant le démarrage du chantier des travaux d'aménagement repris en domaine public, et ce conformément aux impositions reprises à l'article 2 - §1 et §2

D. 3 exemplaires de plan As Build repris à l'article 2 - §1, §2, §4, de la situation finale du lotissement doivent être fournis à l'administration communale préalablement au certificat d'équipement visé à l'article 3, dont le point de contact est le Service urbanisme, (route de Gembloux, 43 à 5310 Eghezée).

E. Le « Cahier des Charges Type Qualiroutes » est de stricte application pour l'ensemble des travaux entrepris sur le domaine public régional.

§3 : Tous les travaux, repris aux §1er et §2, doivent être exécutés par un entrepreneur agréé, en vertu de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément d'entrepreneurs de travaux ;

§4 : Réaliser les travaux d'extensions et de raccordement des réseaux conformément aux devis des impétrants joints à la présente demande de permis d'urbanisation, (réf:3/05/2017-dossier 10256 - impétrants) :

- a) Réalisation des travaux de raccordement du réseau de télédistribution conformément à l'avis de la Société VOO émis le 07/04/2016, (réf : 16/3493) ;
- b) Réalisation du raccordement du réseau d'eau conformément à l'avis émis par la SWDE le 22/03/2016, (réf : MAV/5/24/032/16039) ;
- c) Réalisation du raccordement du réseau de téléphonie conformément à l'avis émis par la société PROXIMUS le 25/02/2016, (réf : JMS 360525) ;
- d) Réalisation de l'extension du réseau d'électricité conformément à l'avis émis par la société ORES le 02/08/2016, et comprenant la pose de quatre luminaires Luma1 mini led, la pose de quatre boîtiers électriques, et la réservation d'un emplacement de 6m sur 6 pour la pose d'une cabine électrique sur le lots n°8 ;

Feuillet 8 / 11

La réalisation de l'infrastructure électrique permettant le raccordement de tous les lots faisant l'objet du présent permis. Cette infrastructure-réseau doit être conforme aux exigences et règles du gestionnaire de réseau, en l'occurrence ORES, d'une part, et doit respecter les prescriptions du Règlement Technique en vigueur, d'autre part. A cette fin, le titulaire du présent permis prend tous les contacts utiles avec la société ORES et honore les offres qui lui seront faites par la société ORES. Une fois toutes les obligations envers ORES rencontrées, le titulaire du présent permis doit remettre au service « Urbanisme » de la commune d'Eghezée, une attestation qu'il obtiendra auprès de la société ORES certifiant qu'il a effectivement rempli lesdites obligations et, dès lors, que la société ORES est en mesure de raccorder au réseau de distribution d'électricité toute construction érigée sur l'un des lots et de lui donner accès à une puissance de 10kVA ;

e) Placer deux bornes à incendie conformément à l'avis émis par le Service Régional d'Incendie le 20/07/2017, (réf.:PRE/EGHEZEE/CL/201740319);

2) Pour le revêtement en asphalte cyclo-piéton et les accès aux lots, il s'impose que ces aménagements ne soient pas endommagés lors des chantiers relatifs à la construction des lots. Partant, le titulaire du permis peut effectuer ces aménagements à la fin de la réalisation de l'ensemble des habitations projetées sur les lots, où, à tout le moins, après un délai de 4 ans prenant cours à dater de la délivrance du permis d'urbanisation en cas d'absence d'habitation sur l'un desdits lots passé ce délai de 4 ans.

Cependant, pour être mise en œuvre, cette possibilité est conditionnée au fait que le titulaire du permis constitue, auprès d'une institution financière de son choix, une garantie appelable à première demande (et non un cautionnement) d'un montant équivalent aux travaux relatifs au revêtement en asphalte de l'aménagement cyclo-piéton et des accès aux lots repris au métré daté du 29 novembre 2016, majoré de 50%, pour la réalisation de ces aménagements. A défaut, aucun certificat d'équipement ne pourra être délivré.

3) Les traversées de la voirie éventuellement nécessaires, seront réalisées par voie de forage ou de fonçage, après autorisation écrite délivrée par le gestionnaire de la voirie.

Article 3 :

Aucun permis d'urbanisme ne peut être délivré tant que le collège communal n'a pas constaté, par un certificat d'équipement dont copie sera transmise au Fonctionnaire Délégué, que les travaux mis à charge du titulaire du présent permis ont bien été exécutés ou couverts par la garantie appelable à première demande pour les travaux relatifs aux revêtement.

Article 4 :

- a. Au plus tard 15 jours avant le début des travaux, le titulaire du présent permis prendra contact avec Monsieur François Piedboeuf, responsable du service infrastructures et logistique, afin de fixer une première réunion de chantier. Lors de cette réunion seront notamment fixées les modalités de l'état des lieux et de l'organisation générale de la surveillance des travaux.
- b. Lorsque le titulaire du présent permis estime avoir exécuté l'ensemble des travaux d'équipement, il adressera, 15 jours à l'avance, une demande écrite à l'administration communale - service urbanisme, afin de solliciter l'obtention du certificat d'équipement visé à l'article 2 de la présente délibération. Il appartiendra alors à Monsieur François Piedboeuf, responsable du service infrastructures et logistique, de dresser un rapport attestant de la bonne réalisation ou non des travaux d'équipement repris dans le présent permis.

Article 5:

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

Article 6:

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours 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. Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 JAMBES).

Fait en séance à Eghezée le 05 mars 2018

Par le collège,

La secrétaire,

M.-A. MOREAU

Le président,

D. VAN ROY

Pour extrait conforme, le 19 mars 2018

La directrice générale,



M.-A. MOREAU



Le bourgmestre,



D. VAN ROY

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement 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 au 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.

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
50,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

Redev. communale
100,00 €
A.C. EGHEZEE
N°

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, § 1er, 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 1er 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. § 1er. 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.

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le

Notaire associé **Sophie COULIER**
à NAMUR, le **21 MAI 2019**

Feuillet 11 / 11



I. RAPPORT : (modifié le 9/02/2018)



II.1. OPTIONS D'AMENAGEMENT

Les options ci-dessous expliquent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, corrige et renforce le contexte dans lequel il s'inscrit :

Paysage :

Option : Maintien des arbres à front de rue. Si un ou plusieurs viendraient à disparaître, ceux-ci seront replantés.

Justification : A front de voirie, il existe une rangée d'arbres ceux-ci seront maintenus à la demande du SPW

Transport

Option : création d'une zone partagée pour les cyclistes et piétons.

Justification : La création d'une zone partagée pour cyclistes et piétons permettra aux futurs habitants de se déplacer en toute sécurité.

Option : Imposition des points d'accès aux futures propriétés et regroupement des accès à la route de Ramillies, un accès pour 2 propriétés jointives

Justification : Les accès aux différentes parcelles seront regroupés afin de réduire le nombre de entrée/sortie sur la chaussée et de limiter l'impact sur les systèmes racinaires des arbres à maintenir. Le croisement entre ces accès et la piste cyclable seront ainsi minimums. Les accès seront communs pour 2 lots sauf pour le lot situé au Nord qui aura un accès sur le chemin jouxtant la parcelle (la Chaussée Romaine)

Option : 2 emplacements de parking à l'air libre par lot

Justification Afin d'éviter le parage des véhicules sur le domaine public, 2 emplacements de stationnement seront prévus par parcelle. Ses emplacements laisseront l'accès libre au garage

Urbanisme :

Option : Maximum sept habitations unifamiliales.

Justification : La parcelle se trouve à l'extrémité de la commune, il est déconseillé par le schéma de structure de construire des immeubles à appartements. De plus, la limitation du nombre d'habitation s'inscrit d'une part dans la volonté du schéma de développement communal en termes de densité mais aussi dans les limites des contraintes du maintien des arbres en bordure de la Route de Ramillies

Architecture :

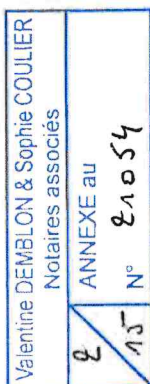
Option : Maison présentant deux niveaux sous gouttière

Justification : Ce gabarit est la caractéristique du bâti environnant.

Economie d'énergie :

Option: pas d'option

Justification: Le projet n'envisage pas d'autre mesure que celles prescrites par la norme PEB pour les constructions. Le projet d'urbanisation, au travers de la densité



d'habitation adoptée vise à éviter la multiplication des voitures à usage privé en ce lieu écarté des centres d'activités administratives, commerciales et de services.

Infrastructures et réseaux techniques, espace vert :

Option : Pas d'options

Justification : Les réseaux d'impétrants existent et seront étendus pour équiper les futures parcelles.

De plus, la taille du projet et sa situation par rapport au village ne justifie pas qu'un espace soit réservé à la création d'un espace vert communautaire de type parc ou plaine de jeu.

II.2. OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

II.2.a. Occupation actuelle

Voir plan en annexe 2.

II.2.b. Occupation projetée

Voir plan en annexe 3.

Les éléments repris dans ce plan sont complétés par les règles suivantes.

Affectation :

Sur chaque parcelle, un seul logement est autorisé.

L'utilisation des parcelles est interdite pour :

- Le boisement (culture extensive d'essences arbustives ou autres ...);
- Les dépôts de terre, mitrilles, déchets [à l'exception des déchets verts mis en compostage relatifs à la production propre du lot], véhicule(s) usagé(s) ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit ;
- Le placement ou parage de baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes ou autres dispositifs similaires, y compris les véhicules ou engins de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux ;
- Le placement d'abri à destination d'animaux [chenils, poulaillers, volières, ruchers, colombiers, ...] ;
- L'implantation de mâts et de support de câbles aériens ;
- Le placement d'abri pour petits animaux.



Les constructions et les aménagements respecteront les zones reprises au plan :

Zone de construction: cette zone est destinée à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent. Les parties non construites de la zone de bâtisse situées devant le volume principal reçoivent la même affectation que la zone de recul; les parties en avant de l'alignement du front de bâtisse du volume principal seront traitées soit dans la continuation de l'aménagement réalisé devant ce même volume, soit comme la zone de jardin; le solde de la zone de construction recevra la même affectation que la zone de jardin.

Zone de recul: cette zone, située essentiellement à l'avant de la parcelle, permet l'accès aux habitations, elle permet également le parage de véhicules.

Zone de cour et jardin : cette zone, située à l'arrière, est réservée aux activités de plein air et de jardinage. Des abris de jardin y sont admis.

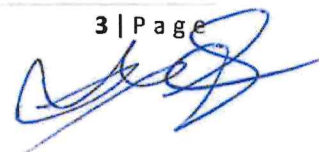
Zone de bâtisse pour une cabine électrique :

Cette zone est destinée à recevoir une cabine électrique afin d'alimenter les nouvelles constructions et renforcer le réseau existant.

Définitions

Il faut entendre par :

- **Volume principal :** toute construction fermée constituant le volume le plus important parmi les volumes construits et dont le faite est rectiligne de niveau constant.
- **Volume secondaire :** toute construction (y compris garage et car-port) attenante au volume principal ou articulée à celui-ci avec un petit volume de transition et dont le faite et la gouttière sont nécessairement d'un niveau inférieur à ceux du volume principal. Le principe de l'articulation est accepté dans la mesure où la distance entre les volumes principal et secondaire est inférieure à 4,00 m.
- **Volume annexe :** toute construction (y compris garage et car-port), non attenante au volume principal ou à un volume secondaire et possédant un gabarit dont les dimensions sont nécessairement moindres que celles du volume principal.
- **Volume de transition :** toute construction généralement légère [telles que verrière, auvent, plate-forme ou muret], dont les dimensions sont nécessairement réduites et utilisée notamment lorsque les implantations entre volumes ne sont pas orthogonales.



Implantation :

Les lots destinés à la construction d'une habitation recevront un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires ou annexes

Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses Vs sera implanté :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et présente un dégagement minimum de 3,5 m par rapport à l'autre limite parcellaire latérale.
- soit en ordre ouvert, avec un dégagement latéral de 3,5 m au moins des limites parcellaires latérales.

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

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses volumes secondaires sera implanté sur l'alignement de la zone de construction face à la Route de Ramillies

Le faîte du toit du volume principal sera parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse.

La construction éventuelle des murs mitoyens sera régit par le code civil (articles 653 à 665 du code civil)

Gabarit :

La hauteur sous corniche sera comprise entre 4.50m et 5.50m et comprendra deux niveaux de baies. Le niveau de référence étant le niveau pris à l'axe de la Route de Ramillies au milieu du lot.

Le volume aura minimum 2 niveaux de baies

Le rapport pignon façade sera compris entre 1.5 et 2.

En cas de construction mitoyenne, la mitoyenneté se fera soit :

- par deux volumes principales dans ce cas la différence de hauteur entre les corniches sera de maximum 1m.
- par deux volumes secondaires dans ce cas les hauteurs des corniches seront identiques

Le recul entre les façades de deux volumes mitoyen sera de maximum 2m

La toiture du volume principal comprendra une toiture à deux versants droits, de même inclinaison comprise entre 35° et 45° et de même longueur de pente.

La toiture d'un volume secondaire éventuel et des annexes seront :

- en pente d'un ou deux versants de pente identique à celle du volume principal. Dans tous les cas, le niveau des gouttières sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.
- plates pour couvrir les volumes de transition ainsi que les volumes annexes, à condition qu'ils soient limités à un seul niveau et que leur superficie soit inférieure à 40 m².



Les Vérandas ne développeront pas une surface au sol de plus de 40 m².

II.2.c. Plan masse

Voir plan en annexe 4.

II.2.d. Vues représentatives en 3 dimensions

Voir plan en annexe 7

II.3. PRESCRIPTIONS

Clôtures

A Front de voirie, aucune clôture ou haie n'est autorisée.

Entre parcelles : Les clôtures sont constituées par une haie vive dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 m. Cette haie pourra éventuellement être dédoublée par un treillis à larges mailles de couleur vert foncé.

Sur les limites du bien urbanisé : les haies sont idéalement établies sur la mitoyenneté pour autant que les propriétaires riverains marquent leur accord sur cette implantation. Dans le cas contraire, les règles imposées par les Codes Civil ou Rural devront être respectées.

Plantations

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive composée d'une des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert..) et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé.

(Voir liste en annexe)

Les plantes résineuses (thuyas, cyprès, sapins, ...) sont proscrites de manière générale.

Modification du Relief du sol

Les modifications sensibles du relief [terrassements en remblais ou en déblais] sont interdites, à l'exception de celles induites par la mise à niveau de la zone de recul par rapport à la voirie de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié tant par rapport à la voirie que, le cas échéant, entre parcelles contiguës.

Le niveau des rez-de-chaussée est situé le plus près possible du niveau de la voirie. Avec une différence maximum de 20 cm. (Le niveau de référence étant le niveau pris à l'axe de la Route de Ramillies au milieu du lot.)

Equipement des constructions

- Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'une contenance d'au moins 5.000 litres, collectant les eaux de ruissellement provenant des toitures et abords imperméabilisés et couplée à un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement.
- Tant les citernes que les autres dispositifs réalisés en sous-sol [telles les tuyauteries relatives aux puits canadiens ou pompes à chaleur], peuvent être implantés en dehors de la zone de bâtisse. Ils sont localisés à une distance d'au moins 2,00 m par rapport aux limites parcellaires (sauf accord écrit préalable entre voisins) et figureront de manière détaillée sur la demande en permis d'urbanisme. Elles ne pourront se trouver sous le houppier des arbres.
- L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, cuves à gaz ou autres bonbonnes n'est pas autorisée à l'extérieur des volumes construits.
- Les antennes de toutes natures sont interdites, sauf les antennes dites « paraboliques », pour autant qu'elles soient fixées sur une élévation non visible du domaine public et n'excédant pas le niveau de la gouttière.

Zone de recul

L'aménagement de cette zone fait partie intégrante du projet de construction et accompagnera la demande en permis d'urbanisme relatif à celle-ci.

Les accès sont réalisés en matériaux de revêtement perméable, à raison d'une proportion limitée au minimum aux deux tiers de la surface de la zone de recul ; des plantations ponctuelles d'agrément, de la pelouse et des jardinets participent sur le solde au maintien du caractère paysager de cette zone.

Matériaux

Les accès et parage extérieurs sont réalisés en matériaux naturellement perméables [pavés de pierre naturelle, pavés drainants de terre cuite, graviers porphyres, ...

Zone de construction

Baies et ouvertures

L'ensemble des baies des façades à rue totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris celles des toitures.

L'ensemble des baies répond à une composition à dominante verticale

Toutefois, les façades peuvent recevoir de larges ouvertures, notamment pour tenir compte de l'orientation par rapport au soleil ; elles s'expriment alors, non pas comme une découpe horizontale dans une élévation mais comme une des travées du volume.

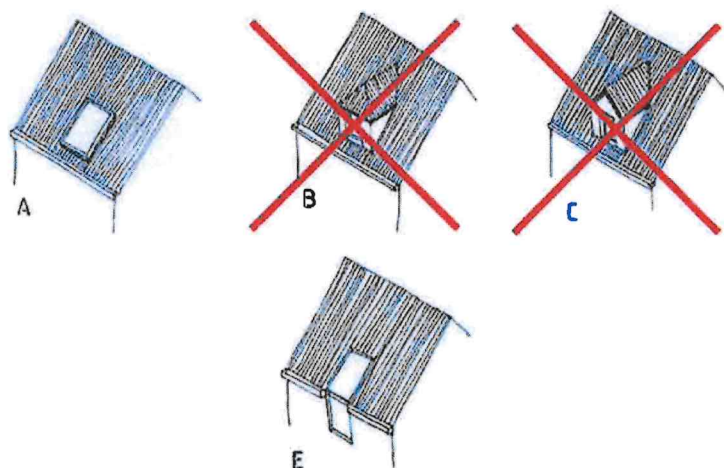
Compléments de toiture

Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillant détruisant la volumétrie principale. Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les débordements de toiture sont nuls sur les pignons ; des débordements jusqu'à 30 cm [gouttières comprises] sont toutefois tolérés en façade, pour autant que le parti soit justifié sur le plan énergétique.

Les baies sous comble sont traitées :

- soit sous forme de châssis à tabatières intégrées dans le plan de la toiture (A) ;
- soit sous forme de tabatières se prolongeant dans le plan vertical (E) ou de verrières, lorsque la hauteur sous gouttière est supérieure à 4,00 m .



Les baies sous forme de lucarne-pignon de type à croupe (B) ou en bâtière (C) ne sont pas autorisées, de même que les lucarnes rampantes.

Les éléments de verrière ou des panneaux capteurs solaires [thermiques ou photovoltaïques] sont autorisés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture, que les armatures soient réalisées dans un ton foncé et que leur surface soit inférieure à la moitié du celle du pan de toiture dans lequel ils sont incorporés.

Matériaux

Les élévations sont exécutées :

- Briques de ton rouge ou brun de teinte non nuancée
 - En enduit lissé mat, dans les tons blancs à gris clair au gris moyen
 - Le panneautage dans les tons blancs à gris clair au gris moyen
- Les nuances de briques sont à proscrire pour un même volume.
Plusieurs matériaux peuvent être utilisé pour un même volume.

En parement de mur, le bardage en bois d'aspect naturel est également autorisé comme second matériau et en proportion limitée à 40% de la surface totale des élévations du volume

principal. D'autres matériaux peuvent être utilisés à titre accessoire pour autant qu'ils s'harmonisent avec le matériau de base. La pierre naturelle régionale ainsi que des éléments architecturaux en métal ou en béton architectonique brut sont autorisés en application ponctuelle (seuils, linteaux, soubassements, encadrements, ...).

Le bois naturel est autorisé pour les volumes annexes.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie et des murs séparatifs sont réalisés de préférence dans les mêmes matériaux que les élévations du volume principal.

Les couvertures des toitures et des lucarnes sont exécutées :

- Soit en ardoises naturelle ou artificielle;
- Soit en tuiles de terre cuite ou artificielle de ton uniforme et mat brun foncé ou noir.
- Soit en zinc, derbigum, EPDM ou verdurée pour les toitures plates ou à faible pente.

Il ne peut être fait usage que d'un seul matériau pour la réalisation de l'ensemble des toitures des différents volumes de la construction situé sur un même lot.

Les menuiseries extérieures seront de tonalité assurant une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élévation et en rapport avec les habitudes locales. L'ensemble des baies et les verrières sont traités en verre clair non réfléchissant.

Zones de cour et jardin

Aménagement

L'aménagement est constitué principalement de plantations et d'engazonnement. Les aménagements suivants sont toutefois autorisés :

- des terrasses, bacs à plantes et pièces d'eau ornementales ;
- un potager ou un verger;
- un abri de jardin (maximum 15 m²) d'une hauteur maximum de 2,50 m à la gouttière et de 3,50 m au faîte. Il est réalisé dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale ; il peut toutefois être réalisé en bois ;
- une serre (maximum 15 m²) d'une hauteur maximum de 2,50 m à la gouttière et de 3,50 m au faîte, réalisés en vitrage transparent ;
- une piscine à l'air libre à condition qu'elle ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel existant et une surface de 75m².

Ces constructions accessoires doivent être conçues dans un souci d'intégration; elles ne doivent pas nécessiter de modifications sensibles du relief du sol et doivent être implantées à moins de 10,00 m de la façade arrière des volumes principal et/ou secondaire. La piscine doit en outre être implantée à au moins 3,00 m des limites parcellaires.

Zones de bâtisse pour une cabine électrique

La hauteur sous corniche sera comprise entre 2.20m et 2.60m.

La hauteur du faîte sera de min 3.30 et max 3.80m.

La brique sera de même couleur que les nouvelles maisons. La toiture sera en tuiles noires non vernissées ou en ardoises artificielles.

Un empiérement sera réalisé entre la cabine et le domaine public

II.3.2. Mesures relatives à l'écoulement des eaux superficielles

Les eaux du ruissellement s'écoulent naturellement vers le réseau à construire ou le fossé existant.

Les nouvelles constructions placeront obligatoirement une citerne d'eau de pluie de min 5000L. L'eau ainsi récoltée sera utilisée pour les besoins domestique.

II.3.3. Mesures relatives à l'épuration des eaux usées avant leur rejet

Les lots sont raccordables au collecteur à placer.

Chaque lot sera raccordé au réseau suivant les conditions fixées par la commune.

II.3.4. Emplacements affectés aux plantations ainsi que leur type

Le boisement est interdit.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'atlas de la flore belge et luxembourgeoise publié en 1972 par le Jardin Botanique National de Belgique.

LISTE DES ESSENCES

Liste des essences :

Aubépine à 1 style	(Crataegus monogyna)	Saule des vanniers	(Salix viminalis)
Aubépine à 2 styles	(Crataegus oxyacantha)	Peuplier grisard	(Populus canescens)
Auline glutineux	(Alnus glutinosa)	Peuplier tremble	(Populus tremula)
Bouleau pubescent	(Betula pubescens)	Poirier commun	(Pyrus communis)
Bouleau verruqueux	(Betula pendula)	Pommier	(Malus sylvestris subsp mitis)
Bourdaine	(Frangula alnus)	Prunellier	(Prunus spinosa)
Cerisier à grappes	(Prunus padus)	Prunier crêpe	(Prunus insititia)
Charme commun	(Carpinus betulus)	Robinier	(Robinia pseudoacacia)
Chataîgnier	(Castanea sativa)	Ronce bleue	(Rubus caesius)
Chêne pédonculé	(Quercus robur)	Saule à oreillettes	(Salix aurita)
Chêne sessile	(Quercus petraea)	Saule à trois étamines	(Salix triandra)
Cognassier	(Cydonia oblonga)	Saule blanc	(Salix alba)
Cornouiller mâle	(Cornus mas)	Saule cendré	(Salix cinerea)
Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)	Saule fragile	(Salix fragilis)
Eglantier	(Rosa canina)	Saule marsault	(Salix caprea)
Erable champêtre	(Acer campestre)	Saule pourpre	(Salix purpurea subsp lambertiar)
Erable plane	(Acer platanoides)	Sorbier des oiseaux	(Sorbus aucuparia)
Erable sycomore	(Acer pseudoplatanus)	Sureau à grappes	(Sambucus racemosa)
Framboisier	(Rubus idaeus)	Sureau noir	(Sambucus nigra)
Frêne commun	(Fraxinus excelsior)	Tilleul à grandes feuilles	(Tilia platyphyllos)
Fusain d'Europe	(Evonymus europaeus)	Tilleul à petites feuilles	(Tilia cordata)
Genêt à balais	(Cytisus scoparius)	Troène	(Ligustrum vulgare)
Griottier	(Prunus cerasus)	Viorne lantane	(Viburnum lantana)
Groseiller à maquereaux	(Ribes uva-crispa)	Viorne obier	(Viburnum opulus)
Groseiller noir	(Ribes nigrum)		
Groseiller rouge	(Ribes rubrum)		
Hêtre commun	(Fagus sylvatica)		
Houx	(Ilex aquifolium)		
Merisier	(Prunus avium)		
Myrobolan	(Prunus cerasifera)		
Néflier	(Mespilus germanica)		
Nerprun purgatif	(Rhamnus cathartica)		
Noisetier	(Corylus avellana)		
Noyer commun	(Juglans regia)		
Orme champêtre	(Ulmus minor)		
Orme de montagne	(Ulmus glabra)		
Peuplier blanc	(Populus alba)		

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le

Notaire associé **Sophie COULIER**
à NAMUR, le 21 MAI 2019

Feuillet Ad / 10

1

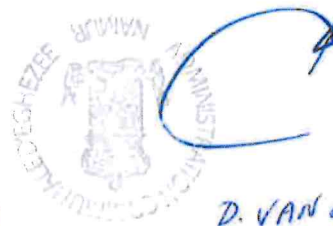
Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
3 AS	ANNEXE au N° 21054

Vu le présent plan pour être annexé au
permis - d'urbanisme - d'urbanisation
n° 14-011-17
délivré par le collège communal d'Eghezée
en date du 05/03/2018

Pour le Collège,
La directrice générale Le Bourgmestre



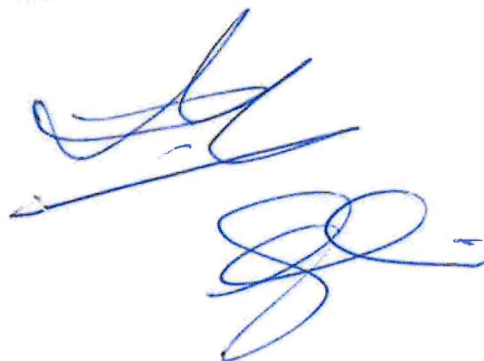
M.-A. MOREN



D. VAN ROY

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le

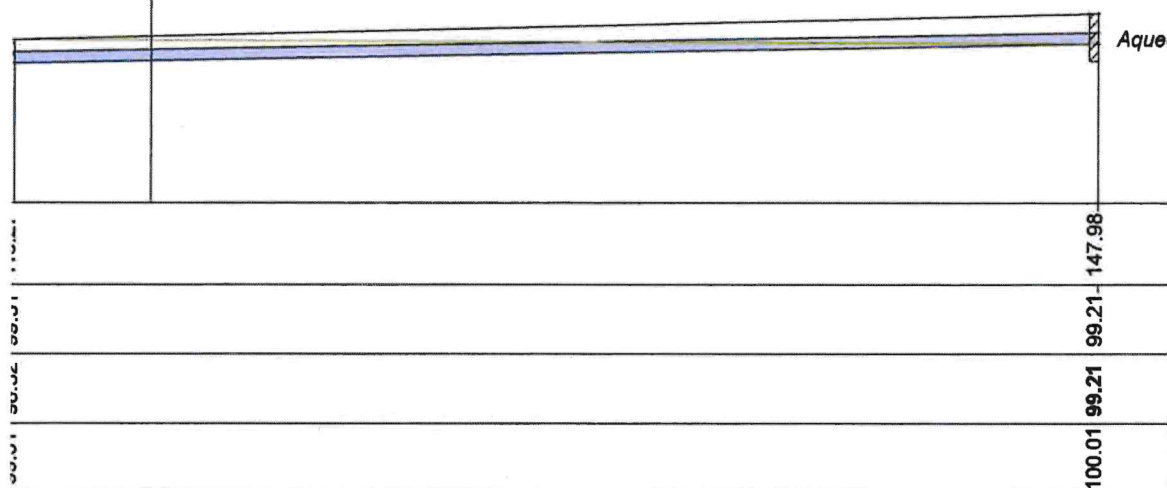
Notaire associé Sophie COULIER
à NAMUR, le 21 MAI 2019



limite lotissement

LOT 7

Aqueduc



- 9 FEV. 2018



PERMIS D'URBANISATION
Profil CD & DE : égoutage
Commune d'Eghezée 7ème division/Taviers
Section B n° 93B

réalisé le 20/09/2017 par
DONY Olivier
Géomètre-Expert
Geo 040317
Agissant pour le compte de la sprl GJB

Rue Entrée-Jacques, 31
Av des Trieux, 15

5030 Gembloix
5000 Namur

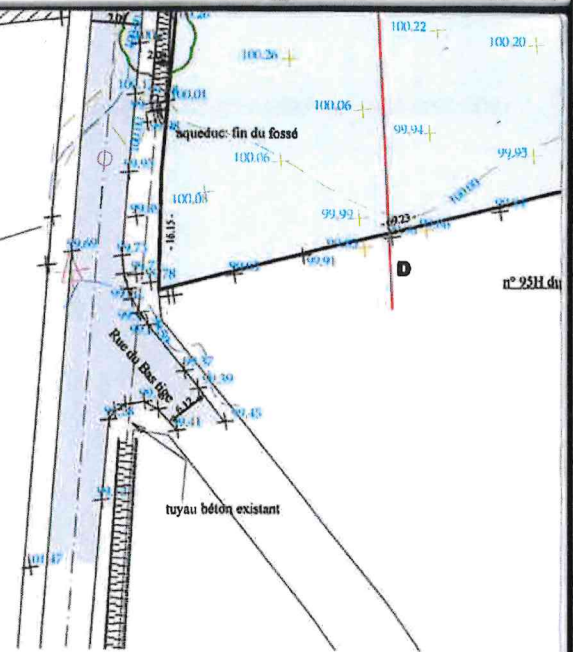
081/81.04.28
0477/877.463

olivier.dony@skynet.be
www.gjb.be

n° 164A du cadastre

n° 169E du cadastre

n° 164A du cadastre




Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
4 15	ANNEXE au N° 21054

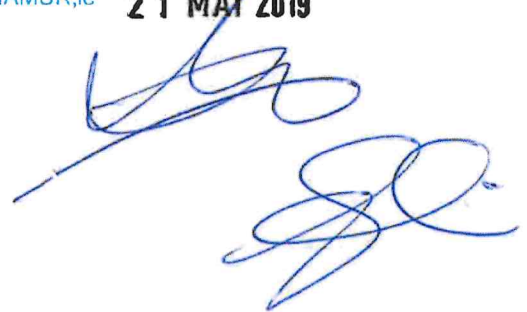
Vu le présent plan pour être annexé au
permis - d'urbanisme - d'urbanisation
n° 14-01/17
délivré par le collège communal d'Eghe
en date du 05/03/2018

Pour le Collège,
La directrice générale Le Bourgmeister,


N. A. MOREAU


D. VAN ROY

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le
Notaire associé Sophie COULIER
à NAMUR, le 21 MAI 2019

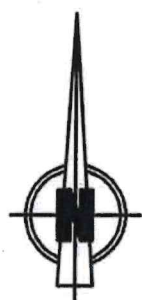


PERMIS D'URBANISATION

Taviers "Bas tige"

Contexte Urbanistique

Vue d'ensemble



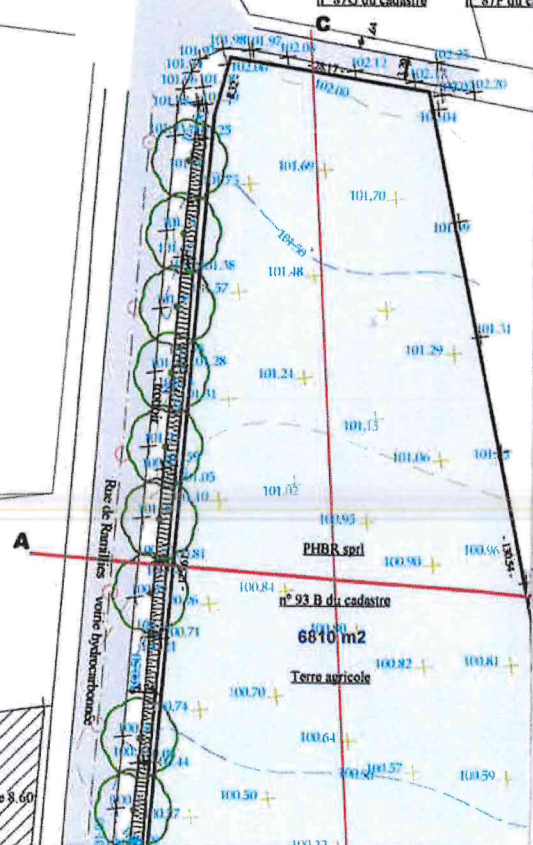
n° 157A du cadastre

n° 162B du cadastre

n° 162A du cadastre

n° 87G du cadastre


n° 87F du cadastre



Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
6 15	ANNEXE au N° 21054

Vu le présent
permis - d'ui
n° 14.
délivré par le
en date du ..

La directrice


M.-A. MORE

N
à

PERMIS D'URBANISATION

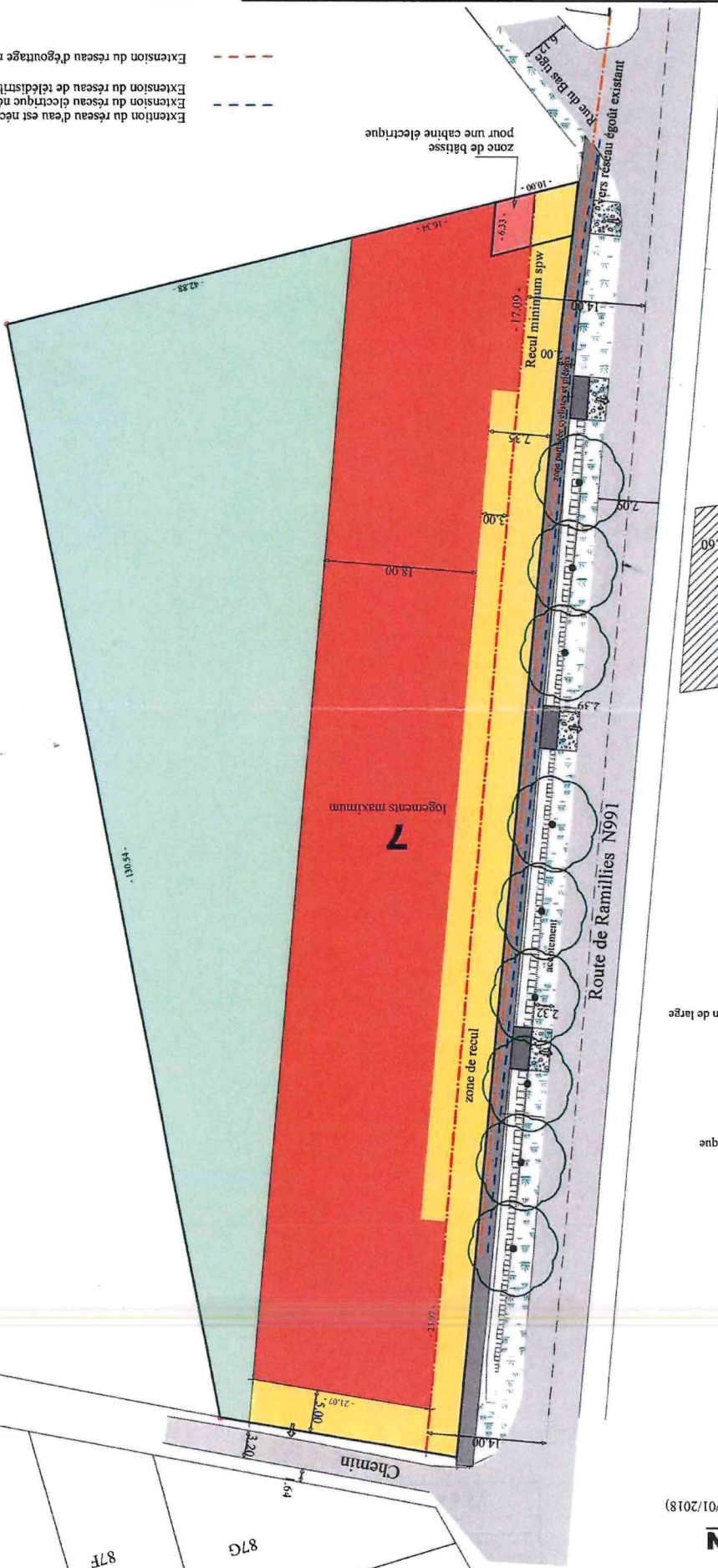
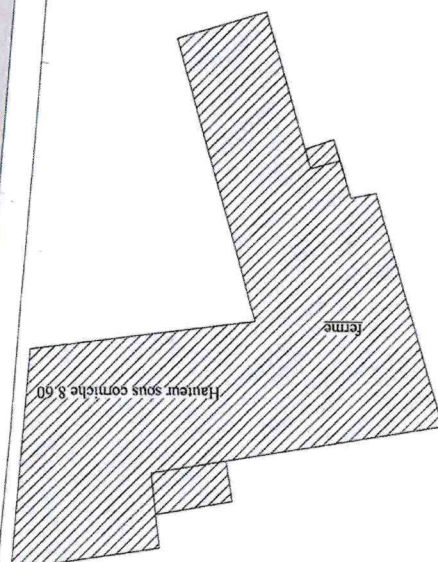
Occupation projetée (moff 15/01/2018)

Taviers "Bas tige"

(Version 2)

Légende

- Zone de bâtisse pour cabine électrique
- Zone de bâtisse
- Zone de recul
- Zone de cours et jardin
- Zone partagée cyclistes/pétons 2m de large
- Cédée au spw
- accès aux ois à aménager
- accotement herbeux
- empiétement
- accès voirie
- arbre
- fossé



Extension du réseau d'eau est nécessaire
Extension du réseau électrique nécessaire
Extension du réseau d'égouttage nécessaire

Permis d'urbanisation
Occupation projetée
Section B 93B
Commune d'Eghezée 7^e Div (Taviers)
Rue Entrée-Jacques, 15
5030 Gembloux
081/61 04 28
0477/971 463
olivier.dony@skynet.be
www.gjb.be
réf: 16.017
réalisé le 15/01/2018 par
DONY Olivier
Géomètre-Expert
Geo 040317
Agissant pour le compte de la sprt GJB



- 9 FEV. 2010
Echelle 1/500

Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
7 15	ANNEXE au N° 2054

(S)

Vu le présent plan pour être annexé au
 permis - d'urbanisme - d'urbanisation
 n°14-01.1.7.....
 délivré par le collège communal d'Eghezée
 en date du05.10.2018.....
 Pour le Collège,
 La directrice générale Le Bourgmestre





M-A. HOREAU D. VAN ROY

Signé "NE VARIETUR"
 en annexe à un acte
 passé devant le
 Notaire associé Sophie COULIER
 à NAMUR, le 21 MAI 2019




PERMIS D'URBANISATION

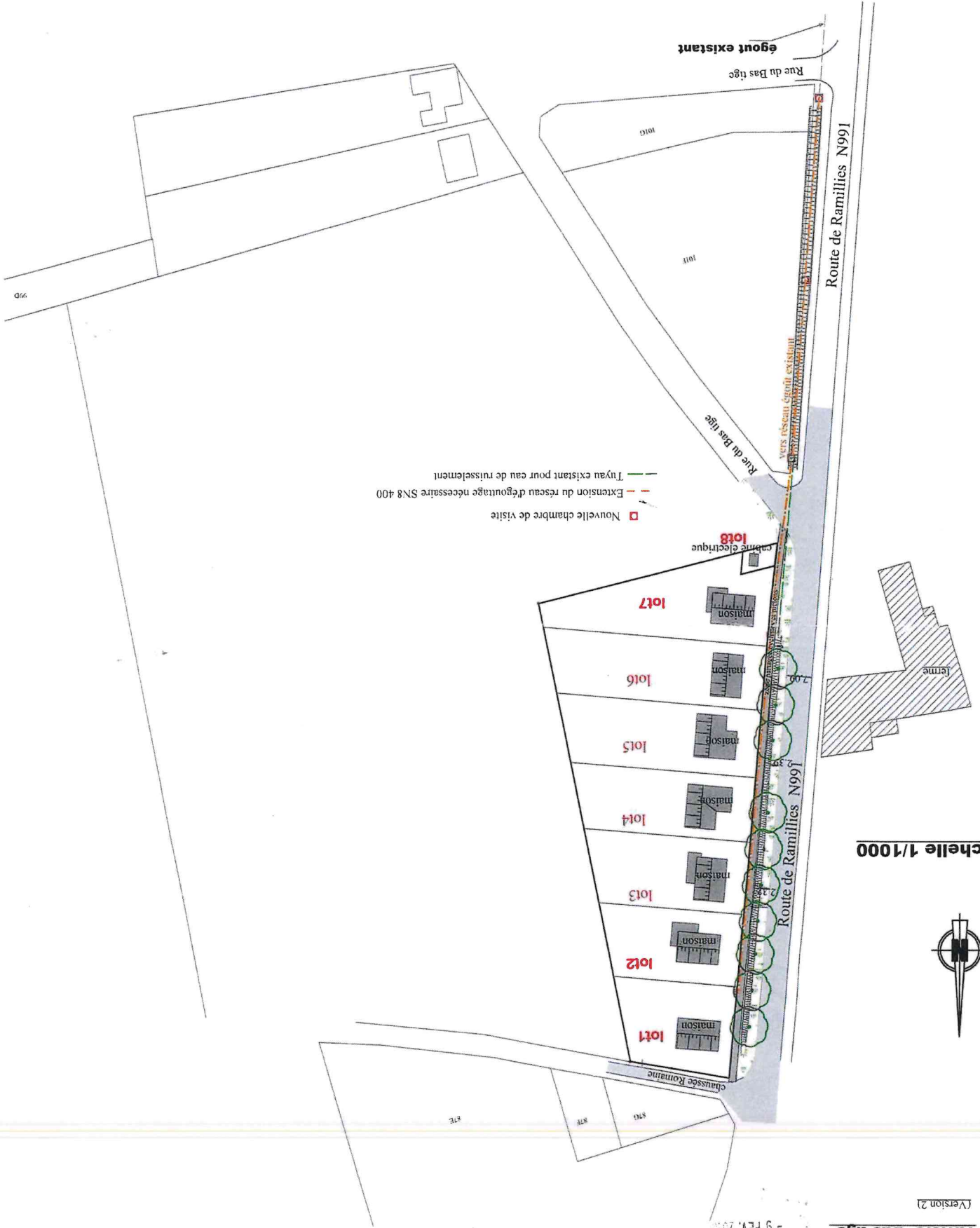
Situation égouttage
Taviers "Bas tige"

(Version 2)

- 9 FEV. 2008



Echelle 1/1000



Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
8 15	ANNEXE au N° 2054

- 9 FEB. 1960



PERMIS D'URBANISATION
Profil en travers AB
Commune d'Eghezée 7ème division/Taviers
Section B n° 93B

réalisé le 20/09/2017 par
DONY Olivier
Géomètre-Expert
Geo 0403 12
Agissant pour le compte de

081/61.04.28
0477/977.463
olivier.dorty@skynet.be
www.gib.be

Valentine DEMBLON & Sophie COULIER
Notaires associés

3 15	ANNEXE au N° 21054
---------	-----------------------

<
U

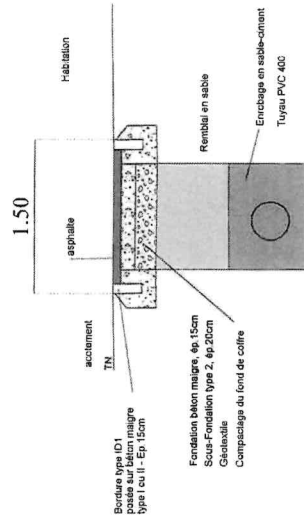
|

Profil C-D

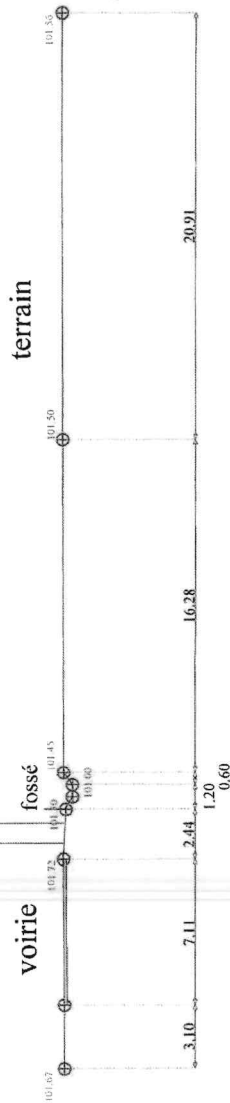
102.25 102.12

142.42

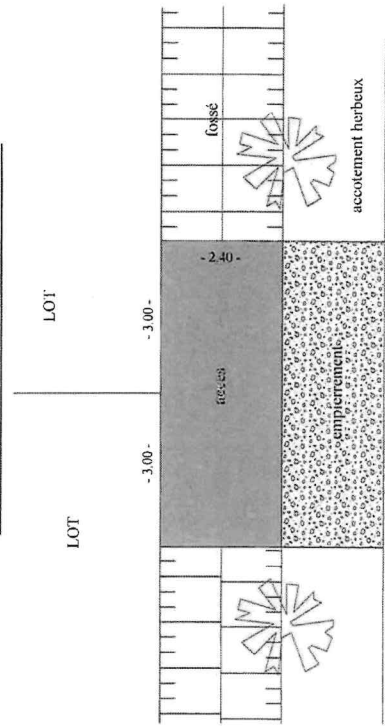
Coupe type zone mixte cyclo-piéton



terrain

Echelle 1/250

Détails accès aux lots du terrain

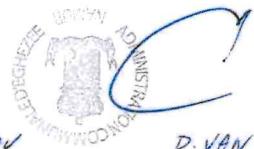


Route de Ramillies

Valérie DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
10 15	ANNEXE au N° 21054


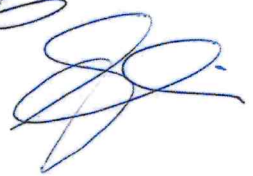
Vu le présent plan pour être annexé au
permis d'urbanisme - d'urbanisation
n° 14-01172
délivré par le collège communal d'Eghezée
en date du 05/03/2018
Pour le Collège,
La directrice générale Le Bourgmestre


M. A. MOREAU




D. VAN ROY

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le
Notaire associé Sophie COULIER
à NAMUR, le 21 MAI 2019

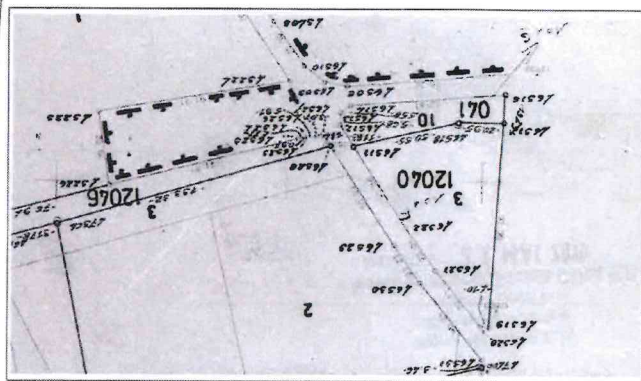





Permis d'urbanisation
Plan de délimitation
Section B 93B
Commune d'Eghezée 7^e Div (Taviers)
Rue Entrée-Jacques, 15
5030 Gembloux
081/61.04.28
0477/977.463
www.gjb.be
olivier.dony@skynet.be

réalisé le 15/01/2018 par
DONY Olivier
Géomètre-Expert
Geo 040347
Agissant pour le compte de la sprt GJB
réf: 16.017

N°	X
15	145867.840
16	145772.750
21	145759.280



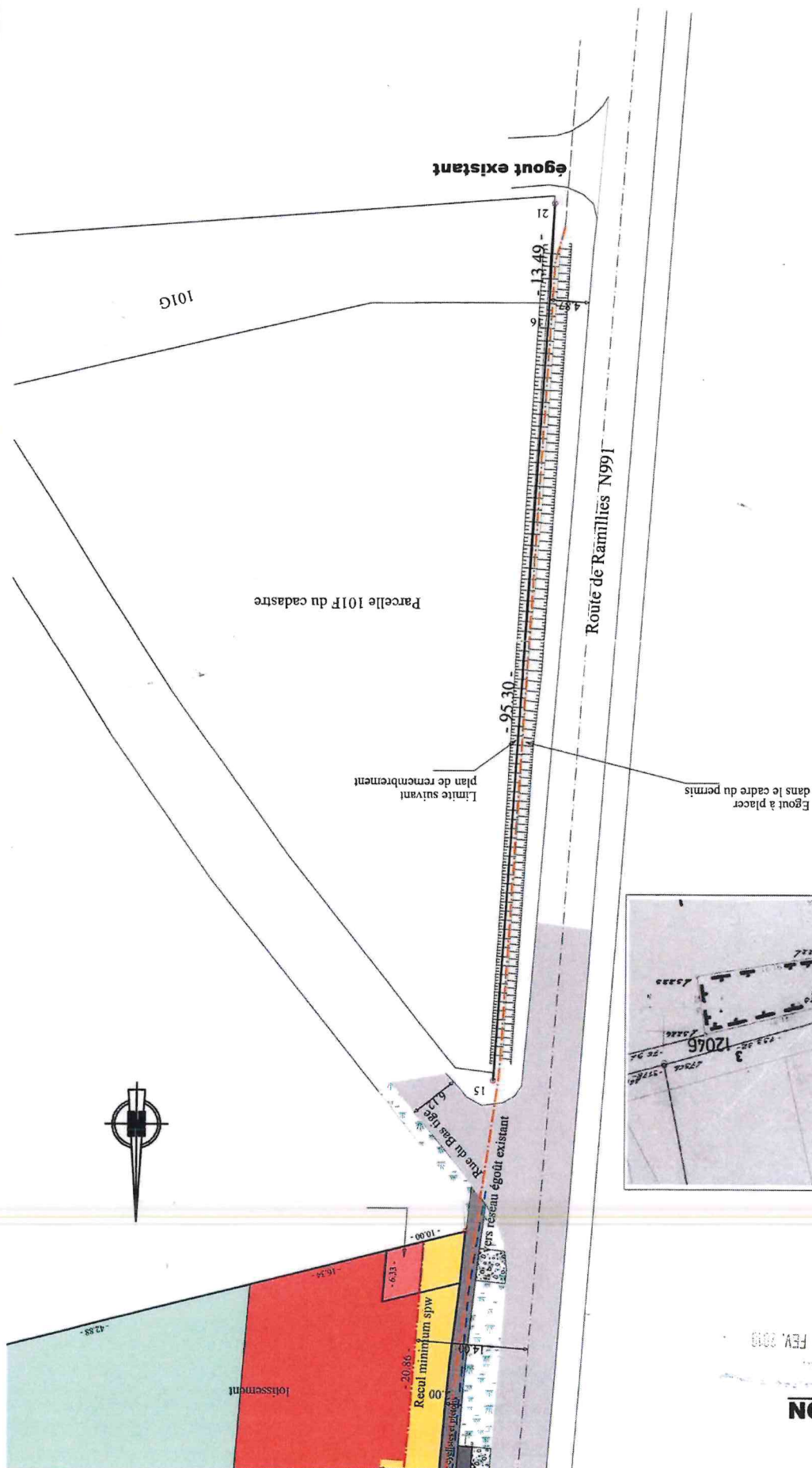
Plan de remembrement

PERMIS D'URBANISATION

Plan de délimitation

Taviers "Bas tige"

- 9 FEV. 2018



Parcelle 101F du cadastre

égout existant

Egout à placer dans le cadre du permis

Limite suivant plan de remembrement



Valentine DEMBLON & Sophie COULIER	
Notaires associés	
AN	ANNEXE au
AS	N° 2054

Vu le présent plan pour être annexé au
permis d'urbanisme - d'urbanisation
n° 14 - 01177
délivré par le collège communal d'Eghezée
en date du 05/03/2018
Pour le Collège,
La directrice générale Le Bourgmestre,

[Signature]

M. A. MOREAU



[Signature]

D. VAN ROY

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le

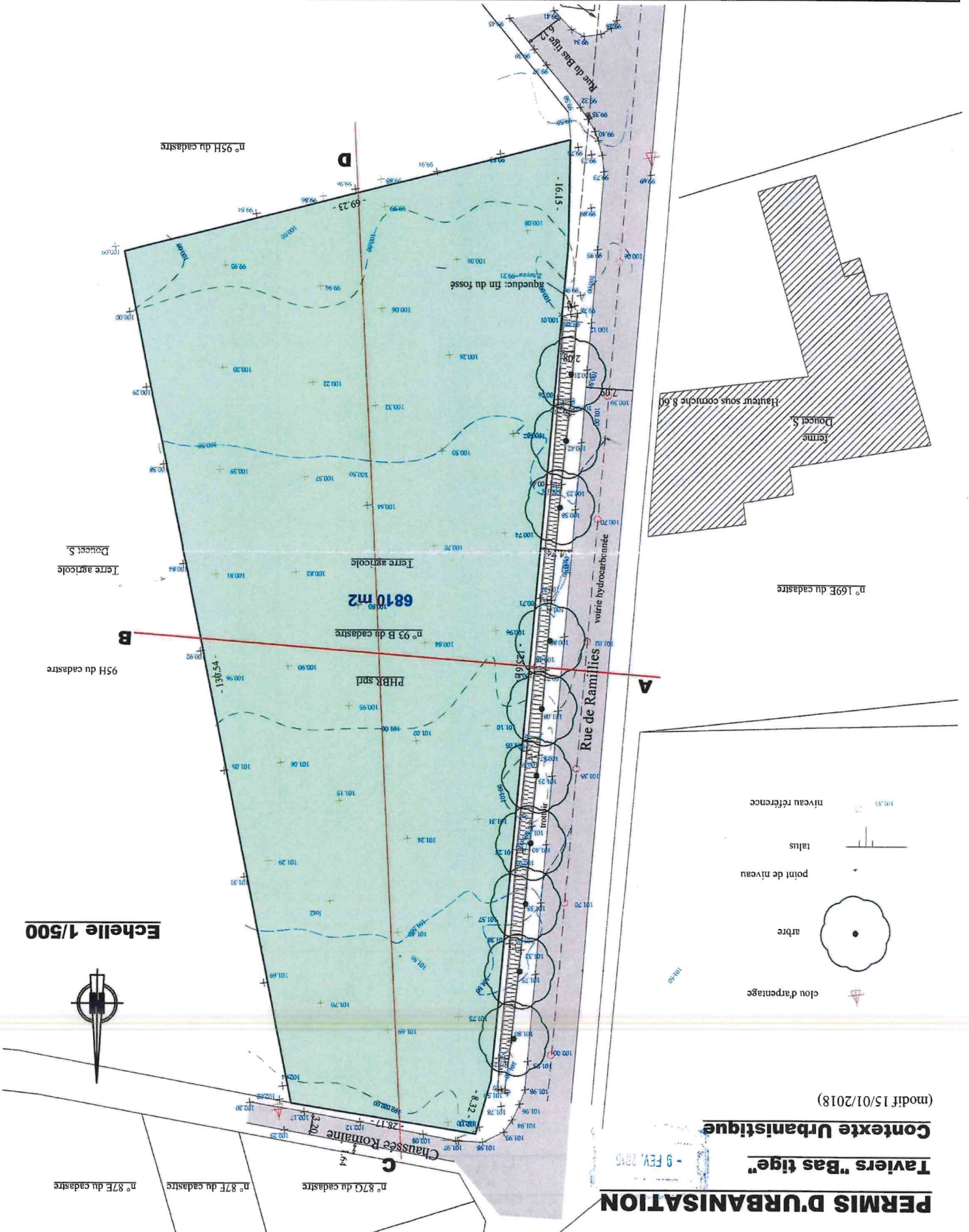
Notaire associé Sophie COULIER
à NAMUR, le 21 MAI 2019

[Signature]



Permis d'urbanisation
Rte de Ramillies
Commune d'Eghezée 7^e Div (Taviers)
Section B 93B
Rue Entrée-Jacques, 31
Av des Treux, 15
5030 Gembloux
081/61.04.28
0477/977.463
olivier.dony@skynet.be
www.gjb.be
réf: 16.017

réalisé le 15/01/2018 par
DONY Olivier
Géomètre-Expert
Geo 040317
Agissant pour le compte de la sprt GJB



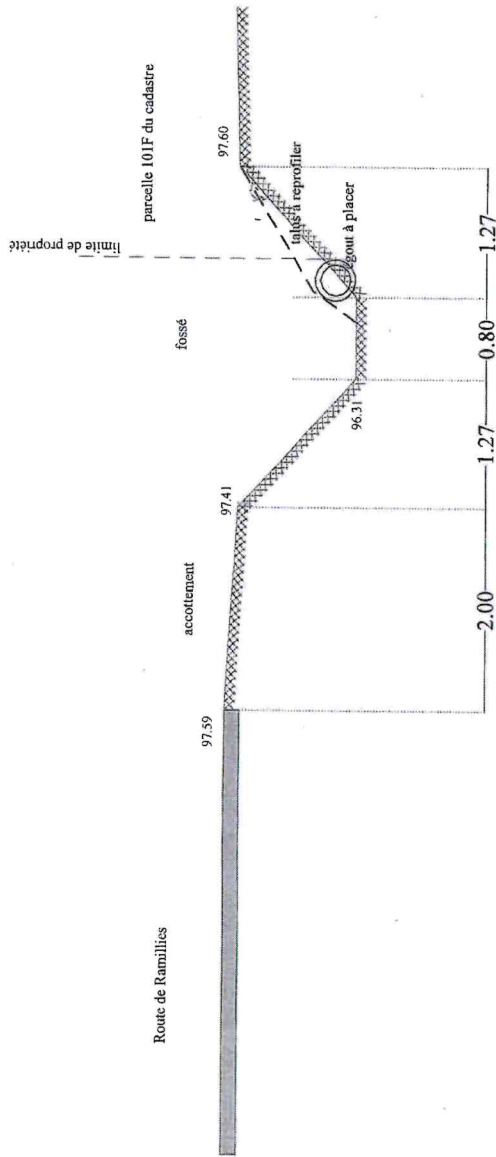
PERMIS D'URBANISATION
Taviers "Bas tige"
- 9 FEV. 2018
Contexte Urbanistique
(modif 15/01/2018)

n° 87G du cadastre
n° 87F du cadastre
n° 87E du cadastre
n° 95H du cadastre
n° 95G du cadastre
n° 95F du cadastre
n° 95E du cadastre
n° 95D du cadastre
n° 95C du cadastre
n° 95B du cadastre
n° 95A du cadastre
n° 95H du cadastre
n° 95G du cadastre
n° 95F du cadastre
n° 95E du cadastre
n° 95D du cadastre
n° 95C du cadastre
n° 95B du cadastre
n° 95A du cadastre

Permis d'urbanisation "Taviers"

Profil Talus devant la parcelle 101F du cadastre

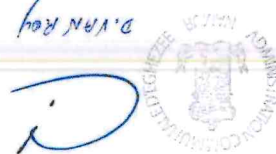
- 9 FEV. 2010



Echelle 1/50

Valentine DEMALON & Sophie COULIER Notaires associés	12/15 ANNEXE au N° 2054
---	-------------------------------

Vu le présent plan pour être annexé au
permis - 05-07/03 - d'urbanisation
n° 14-07/03
délivré le 05/03/2018
en date du 05/03/2018
pour le Collège
La directrice générale Le Bourgmeistre



H.-A. NOREAU

Signé "NE VARIETUR"

en annexe à un acte

passé devant le

Notaire associé Sophie COULIER

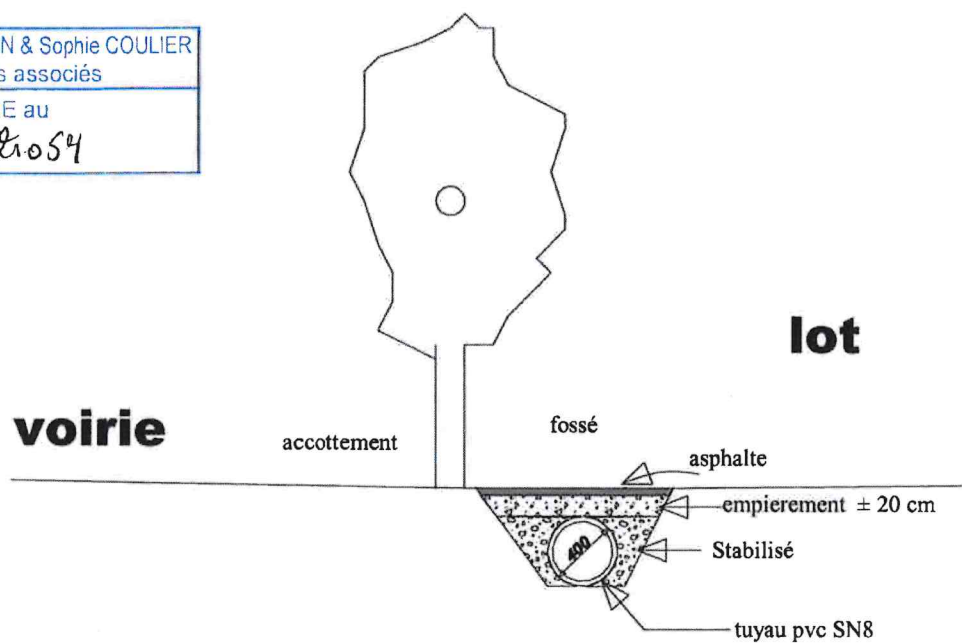
21 MAI 2018

à NAMUR, le

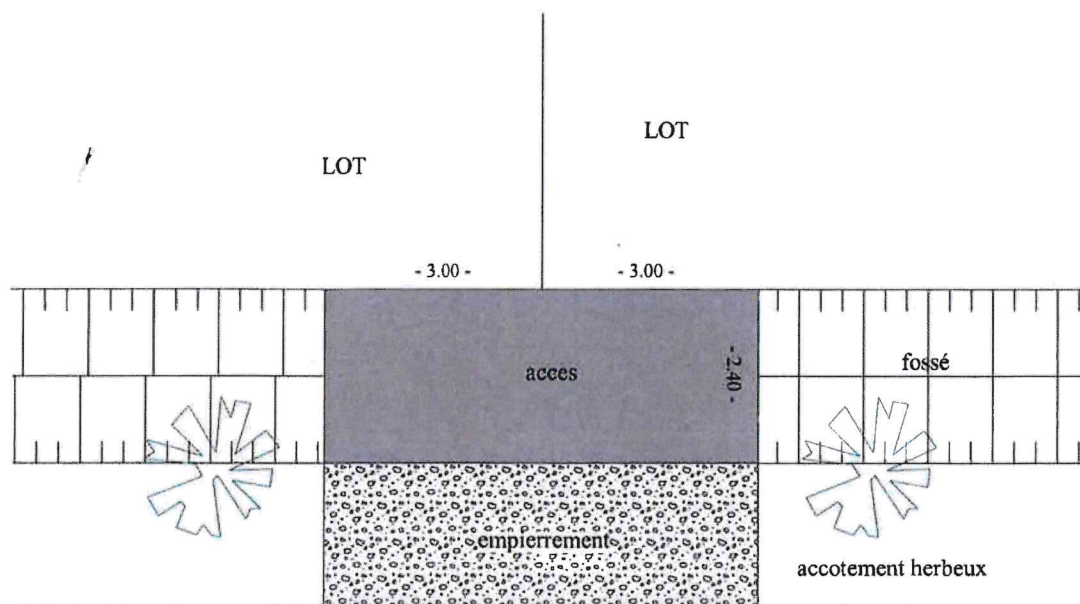
- 9 FEV. 2010

Aménagement des accès aux lots

Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
13 15	ANNEXE au N° 81054



Détails accès aux lots



Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le

Notaire associé Sophie COULIER
à NAMUR, le 21 MAI 2019

Route de Ramillies

Echelle 1/100



Administration communale
Route de Gembloux 43
5310 Eghezée

Eghezée, le 13 mars 2019

Valentine DEMBLON & Sophie COULIER Notaires associés	
14 15	ANNEXE au N° 2054

Département Cadre de vie
Urbanisme
Chef de Service : Marc WANBECQ
Agent traitant : Catherine BERTHE
Tél. : 081 / 859.282
urbanisme@eghezee.be

Société PHBR
Rue du Fayt, 7B
5020 TEMPOUX

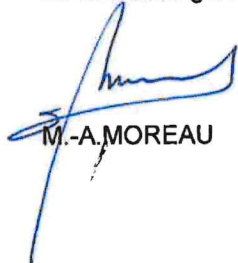
V/Réf. :
N/Réf. : P.Urb. 14-01/17
Objet : Lotissement à 5310 TAVIERS, Route de Ramillies.

Monsieur,

Nous vous prions de trouver, en annexe, l'attestation d'équipement du lotissement repris sous rubrique.

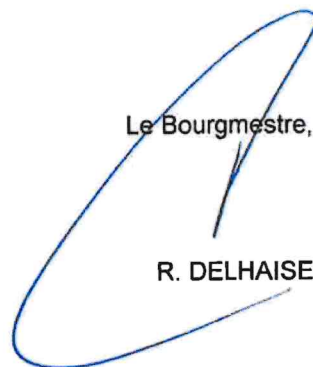
Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

La Directrice générale,


M.-A. MOREAU



Le Bourgmestre,


R. DELHAISE

Copie transmise pour information à Mr Olivier DONY, Géomètre.

Feuillet 1 / 2



PROVINCE DE NAMUR – ARRONDISSEMENT DE NAMUR
COMMUNE D'EGHEZEE

EXTRAIT
DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU COLLÈGE COMMUNAL

Délibération du 11 mars 2019 relative à : Permis d'urbanisation - DONY/PHBR-HEYLEN (14-01/17) à
TAVIERS - Attestation d'équipement

Présents : M. R. DELHAISE Bourgmestre-Président ;
MM. D. VAN ROY, S. COLLIGNON, Mme C. SIMON, M. L. ABSIL, Mme V. HANCE,
Echevins ;
M. M. DUBUISSON Président du CPAS ;
Mme M-A MOREAU Directrice générale ;

Le Collège Communal,

Vu l'article L1123-23,1° du code de démocratie locale et de la décentralisation ;
Vu l'article 95, alinéas 1 et 2, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisation ;
Considérant la délibération du collège communal du 05/03/2018 portant sur la délivrance du permis d'urbanisation sollicité par Mr Dony, mandaté par la société PHBR, dont les bureaux sont établis à 5030 Gembloux, rue Entrée Jacques, 31, et relatif à un terrain sis à 5310 TAVIERS, route de Ramillies, cadastré section B n°93B, et ayant pour objet la division dudit bien ;
Considérant le courrier du 04 décembre 2018 émanant de la SPRL PHBR, ayant ses bureaux à 5020 TEMPOUX, rue du Fayt, 7B et sollicitant la délivrance du certificat d'équipement dudit permis d'urbanisation ;
Considérant la lettre du 12 octobre 2018, portant les références 16/3493, de la Société VOO, confirmant que le lotissement est bien équipé ;
Considérant la lettre du 08 novembre 2018, portant les références 5/24/032/16039, de la SWDE, précisant que les travaux d'équipement en eau sont terminés ;
Considérant le mail du 25 octobre 2018, portant les références JMS360525, émanant de la Société PROXIMUS, précisant que l'infrastructure est suffisante ;
Considérant le rapport daté du 13 décembre 2018, de Mr PIEDBOEUF, Chef du département infrastructures et logistique, précisant que les travaux d'égouttage, d'accès aux lots et de création d'une piste cyclable ont été réalisés correctement ;
Considérant l'attestation datée du 06 mars 2019, portant les références L 160410/01 Cronos 337583, précisant que le placement de l'équipement électrique et d'éclairage public est terminé et que les infrastructures sont en service ;

A l'unanimité,

ARRETE:

Article unique. - Le collège communal délivre le certificat d'équipement de ce lotissement

Fait en séance à Eghezée le 11 mars 2019
Par le collège,

La secrétaire,
M.-A. MOREAU

Le président,
R. DELHAISE

Pour extrait conforme, le 13 mars 2019

La directrice générale,

Le bourgmestre,

M.-A. MOREAU

R. DELHAISE

Feuillet 1 / 1



Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le

Notaire associé Sophie COULIER
à NAMUR, le 21 MAI 2019

PERMIS D'URBANISATION

PLAN MASSE (modifié le 15/01/2018)

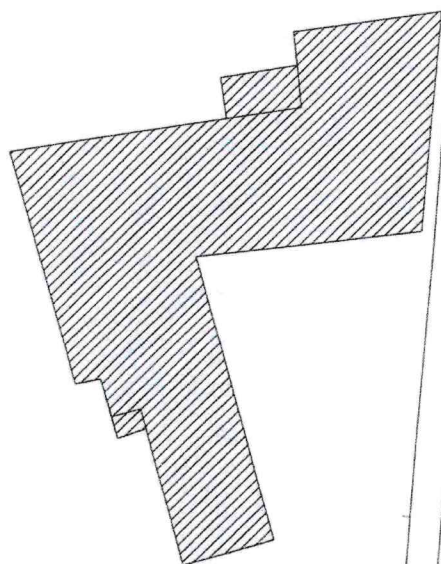
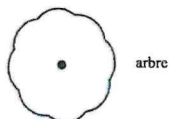
Taviers "Bas tige"

- 9 FEV. 2010



Légende

- Zone partagée cyclistes/piétons
cédée au spw
- accès aux lots
à aménager
- empiérement



Route de Ramilles N991

Chaussée Romaine

87G

87F

lot1

828 m2

lot2

810 m2

lot3

869 m2

lot4

902 m2

lot5

1114 m2

lot6

1168 m2

lot7

840 m2

lot8

59 m2

cabine électrique

GEOMETRES
EXPERTS

Permis d'urbanisation

Plan masse

Commune d'Eghezée 7^e Div (Taviers)

Section B 93B

réalisé le 15/01/2018 par

DONY Olivier

Géomètre-Expert

Geo 040317

Agissant pour le compte de la sprl GJB

réf: 16.017

Rue Entrée-Jacques, 31
Av des Trieux, 15

5030 Gembloux
5000 Namur

081/61.04.28
0477/977.463

olivier.dony@skynet.be
www.gjb.be

Echelle 1/500

PERMIS D'URBANISATION
PLAN DE BORNAGE DES LOTS

Taviers "Bas tige"

Ref: 4/Lap4/2017/1/464L

Valentine DEMBLON & Sophie COULIER
Notaires associés

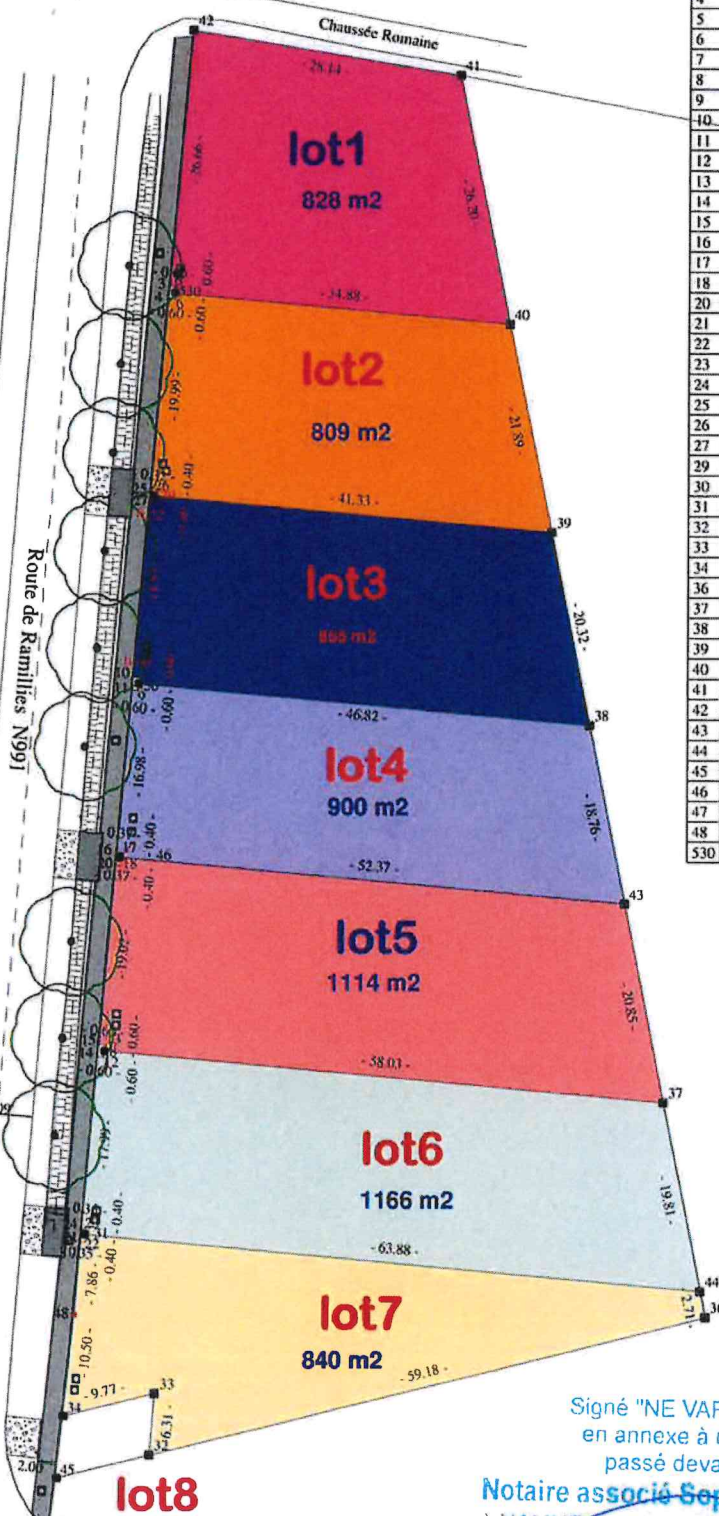
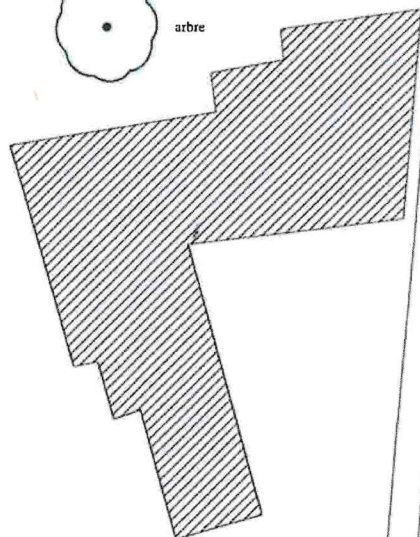
15/ ANNEXE au
15/ N° 2054

N°	X	Y
1	188805.624	145950.353
2	188803.896	145930.410
3	188810.762	146009.206
4	188810.659	146008.011
5	188811.363	146009.154
6	188811.259	146007.958
7	188807.860	145968.805
8	188804.496	145930.358
9	188807.756	145967.609
10	188807.259	145968.857
11	188807.154	145967.662
12	188804.445	145929.760
13	188804.548	145930.956
14	188803.847	145929.812
15	188803.950	145931.008
16	188805.659	145950.751
17	188806.023	145950.719
18	188805.953	145949.923
20	188805.589	145949.954
21	188802.227	145911.091
22	188802.579	145911.061
23	188802.649	145911.857
24	188802.297	145911.888
25	188808.958	145988.093
26	188809.279	145988.065
27	188808.889	145987.296
29	188809.244	145987.667
30	188807.808	145968.207
31	188802.614	145911.459
32	188809.355	145888.898
33	188809.834	145895.193
34	188800.504	145892.871
36	188866.789	145903.265
37	188862.308	145925.329
38	188854.452	145964.164
39	188850.420	145984.078
40	188846.063	146005.526
41	188840.850	146031.199
42	188813.081	146035.764
43	188858.164	145945.765
44	188866.256	145905.912
45	188799.856	145886.531
46	188805.988	145950.321
47	188809.209	145987.269
48	188801.536	145903.263
530	188811.311	146008.556



Légende

- point limite non matérialisé
- borne fenot
- borne directionnelle
- Zone partagée cyclistes/piétons
- accès aux lots
- accès aux lots
- poteau d'éclairage
- chambre de visite
- lot
- enclave pour bornier / poteau



Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte
passé devant le

Notaire associé Sophie COULIER
à NAMUR, le

21 MAI 2019



PLAN DE MESURAGE

Route de Ramillies
Commune d'Ephezée 7^e Division
Section B 23B/Pie

réalisé le 12/04/2019 par
DONY Olivier
Géomètre-Expert
Geo 040317
Agissant pour le compte de la sprl GJB

réf: 16.017

Rue Entrée-Jacques, 31
Av des Trieux, 15

5030 Gembloux
5000 Namur

081/61.04.28
0477/977.463

olivier.dony@skynet.be
www.gjb.be

Echelle 1/500

