

# CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

annexé aux plans N°3 du 18/05/2010

## Prescriptions urbanistiques.

**SITUATION:** Province du Brabant Wallon  
Commune de Waterloo  
Prolongement de l'avenue Commandant Lachouque  
Cadastré WATERLOO  
4<sup>ième</sup> Div. Section Q  
N° : 180C et 239E

**DESIGNATION:** LOTISSEMENT « CDT LACHOUQUE »

**DEMANDEURS:** SAGIM et Associés, représentés par R. Perin  
Avenue Maréchal Ney n°1  
1410 Waterloo

**Bureau d'études:** S.A. ETRAX & S.A. ETIM  
J. Lagneaux et G. Acerbis Géomètres Experts  
8, Vallée Gobier, 1380 OHAIN tél : 02 / 633.29.12  
fax : 02/633.41.98

Vu pour être annexé à la délibération n° 18  
du Collège communal du 11 MARS 2011  
L'Echevin de l'Urbanisme.

Yves VANDER CRUYSEN.

L.1011

## **1. GENERALITES**

Les constructions à ériger seront réalisées en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et le placement d'une isolation répondant aux normes en vigueur.

Le respect des conditions reproduites ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes les normes en matière technique, d'hygiène, de confort etc. nécessaires à l'obtention des autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.

Le présent cahier complète les indications graphiques du plan.

En cas de contradiction, les indications du plan priment sur les présentes prescriptions.

Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre dépôt de quelque nature que ce soit, même à titre provisoire.

Il en est de même du placement ou du parcage de baraquements, hangars, wagons, caravanes chalets mobiles, baraques à frites, etc. et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toutes natures ainsi que des panneaux publicitaires. Les installations de chantier et les panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés sont autorisés.

## **2. LOTISSEMENT**

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application.

Des modifications pourront toutefois être réalisées moyennant l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège Communal en application des dispositions de l'article 102 et suivants du code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Tout acheteur aura la faculté d'acquérir deux ou plusieurs lots contigus pour y construire une seule habitation.

L'Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et les différents arrêtés pris concernant ces mêmes chantiers sont d'application.

Les cotes et contenances des parcelles renseignées au plan sont indicatives.

Tout lot dont au moins une des dimensions est inférieure de plus de 5% aux cotes et superficies indiquées au plan ne pourra être exposé en vente, ni vendu, sauf obtention d'un permis de lotir modificatif préalable.

Le plan de lotissement ne pourra servir de plan de transfert de propriété.

Après la réalisation des équipements et voirie les superficies des lots seront déterminées sur base d'un mesurage et bornage.

## **3. DESTINATION**

Le présent lotissement est destiné à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée.

Sur chaque parcelle, peuvent être autorisées un logement principal et un logement secondaire, pour autant que la superficie de celui-ci ne dépasse pas 15% de la superficie totale de la construction et que les deux unités de logement soient intégrées dans la même construction.

#### **4. IMPLANTATION**

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans la zone de bâtisse indiquée au plan, qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.

Les zones de constructions seront occupées par des volumes principaux ou par des volumes secondaires.

L'implantation des constructions ne pourra nécessiter de modifications sensibles du relief du sol existant supérieur à 60 cm.

Les accès aux garages ne pourront en aucun cas présenter une pente descendante vers les garages supérieure à 4 % dans les cinq premiers mètres.

La superficie maximale d'occupation au sol des constructions est déterminée en fonction de la superficie définitive du lot.

La superficie d'occupation au sol ne dépassera pas le 1/4 de la superficie du lot.

En cas de réunion de deux lots contigus, l'implantation des constructions respectera les principes suivants :

Les limites avants et arrières des zones de bâtisses indiquées au plan de lotissement, seront prolongées jusqu'aux limites parcellaires mitoyennes entre les lots réunis. Les zones de non-aedificandi d'about sont maintenues. Cependant la largeur des constructions n'excédera pas les 3/4 de la largeur de la zone de bâtisse définie ci-avant. La surface bâtie au sol sera au maximum égale aux 3/4 du total des superficies prescrites pour chaque lot avant réunion.

#### **5. PARTI ARCHITECTURAL**

L'implantation des volumes principaux se fera de telle manière que leurs façades soient perpendiculaires ou parallèles à la limite avant de la zone de bâtisse.

Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoints un ou des volumes secondaires. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Le niveau des gouttières et des façades des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières et du faîte du volume principal.

La pente des toitures des volumes secondaires sera identique à celle du volume principal à deux ou un versant. Des toitures plates pour les volumes secondaires à un niveau sont admises à l'arrière des bâtiments et latéralement pour autant qu'elles ne soient pas aménageables en terrasses.

Des volumes secondaires à un niveau pourront comporter une toiture dont le degré d'inclinaison sera inférieur de maximum 10 degrés par rapport à la pente de la toiture principale à condition :

- que le volume n'aie pas une profondeur de plus de 3,00 mètres ;
- que le développement du volume annexe ne dépasse pas la 1/2 de la largeur de la façade correspondante et que la rupture de pente soit située au niveau de la gouttière ;
- si ces volumes sont implantés en prolongement d'un pignon, il n'y en aie qu'un par pignon.

A l'arrière et latéralement, des petits volumes de liaison ou de terrasse entre le volume principal et le secondaire, peuvent avoir une toiture plate à l'exclusion de terrasse.

## **6. GABARIT ET TOITURE**

La hauteur sous gouttière des volumes principaux est comprise entre 3,50 mètres et 5,50 mètres mesurée à partir du niveau du seuil de la construction sauf pour les lots 1 et 24, pour lesquels la hauteur sous gouttière des volumes principaux est comprise entre 3,50 mètres et 4,50 mètres mesurée à partir du niveau du seuil de la construction.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Les débordements des toitures sur les murs gouttereaux (façades) seront de maximum 30 cm, ils seront nuls sur les pignons.

Afin de protéger l'habitation de l'ensoleillement l'été, les murs peuvent être ponctuellement en retrait de la corniche. Ces retraits ne peuvent dépasser 70% de la façade concernée.

Les toitures des volumes principaux seront, soit à double pente ou à quatre pentes, d'égale longueur et de même inclinaison.

Les baies d'étage sous combles devront répondre aux règles ci-dessous et seront traitées de la manière suivante :

- 1 - soit sous forme de fenêtre ou châssis à tabatière;
- 2 - soit en lucarne passante ou en chien-assis. Dans ce cas leur faîte se situera à 1,80 mètres au moins en dessous du faîte du toit ;
- 3 - soit sous forme de tabatière se prolongeant dans le plan vertical d'un développement maximal en hauteur de 2,00 mètres et d'une largeur maximale de 2,00 mètres.

La somme des largeurs des baies n'excédera pas la moitié de la largeur de la toiture correspondante.

Les baies seront distantes par rapport aux rives de toiture d'au moins 1,50 mètres.

Les lucarnes hémisphériques sont autorisées.

Les rives de toitures seront réalisées soit dans le même matériau que celui utilisé pour le toit, soit en un autre matériau de teinte brun foncé ou noir ou de même teinte que la façade correspondante.

Les volumes secondaires sous forme de véranda sont admis à condition :

- 1) d'être implantés à l'arrière ou sur un pignon de l'habitation ;
- 2) de ne pas développer une superficie au sol supérieure à 35 mètres carrés. ;
- 3) de ne pas développer une profondeur supérieure à la hauteur sous corniche du bâtiment auquel ils sont accolés ;
- 4) de disposer d'une ossature en matériau d'aspect similaire à la menuiserie extérieure du bâtiment ;
- 5) d'avoir maximum deux versants de toiture ou un toit plat.

## **7. MATERIAUX**

L'enveloppe des constructions devra atteindre le coefficient d'isolation thermique K35.

Les élévations seront exécutées:

- soit en briques locales rugueuses de teinte claire, brunâtre, rouge brun, de gris à gris foncé ;
- soit de revêtement en pierres calcaires polies, ou taillées, de ton gris clair pour certaines parties du bâtiment dont la superficie sera inférieure à 15% de la superficie des façades. Entre autre soubassement, cadre de baies et éléments de décoration ;
- soit en bois ou crépis en parement ou imitation. Toutefois la superficie ne dépassera pas 35% de la superficie totale des façades.
- le Siding de couleur clair est autorisé.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés à titre accessoire pour autant qu'ils s'harmonisent avec le matériau de base.

Les couvertures de toitures et de lucarnes seront exécutées:

- soit en ardoises de teinte gris foncé, naturelles ou artificielles ;
- soit en tuiles de teinte gris foncé, brune, ou rouge non vernissés ;
- l'usage de cuivre ou de zinc pré-patiné gris foncé peut être autorisé pour la couverture de lucarnes, pour les gouttières et descentes d'eau pluviale.
- en membranes hydrocarbonées et/ou synthétiques pour les toitures plates
- en aménagement des toitures plates en toitures vertes plantées.

La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas ou serres pourra être constituée de vitrages transparents et plans.

Sur les versants de la toiture exposés au soleil des panneaux capteurs solaires et ou des panneaux de cellules photovoltaïques pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton proche du ton de la toiture.

Les menuiseries en aluminium naturel, de teinte champagne ou doré et les matériaux vernissés ne sont pas autorisés.

Sont interdits :

- Pour les châssis, les teintes criardes ou insolites.
- Les antennes paraboliques sur les habitations. Toutefois elles sont tolérées dans les jardins à condition d'être non visibles de la voirie et d'être situées à plus de trois mètres des limites parcellaires. La hauteur sera inférieure à deux mètres.

## **8. ZONE DE REcul**

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbustes d'essence régionale. Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès. Ces chemins seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable à l'exclusion de gravier non stabilisé.

Elles pourront également comprendre des emplacements de parcage pour autant que leur superficie n'excède pas le 1/3 de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que pré-décrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

La superficie totale pour les chemins, emplacement de parcage et autres ouvrages ne pourra excéder la 1/2 de la superficie de la zone de recul.

La parcelle sera obligatoirement clôturée à front de voirie par une haie qui sera érigée dans un délai de deux ans à dater du début des travaux de construction. Elle sera implantée en retrait de 50 cm de la limite de la voie publique. Sa hauteur ne sera pas inférieure à un 1,00 mètre ni supérieure à 1,80 mètres. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran efficace.

La clôture à rue pourra comporter un portail d'entrée d'une hauteur de 1,50 mètres maximum constitué de vantaux ajourés en bois ou fer forgé et de piliers de maçonneries réalisés en un des matériaux prévus à l'article 7.

## **9. ZONES DE COURS ET JARDINS**

(Y compris la zone de construction non occupée par la bâtisse).

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A 3,00 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis pour autant qu'ils n'impliquent que des modifications inférieures à 60 cm du relief du sol :

- l'aménagement de terrasses, bacs à plantations et pièces d'eau ornementales. La superficie totale de ces éléments sera inférieure à 50 mètres carrés ;
- le placement du mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts, barbecue, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres ;
- la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à la corniche et de 3,50 mètres au faite et réalisée soit dans les mêmes matériaux que l'habitation soit en bois.
- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la superficie du plan d'eau ne dépasse pas 60 mètres carrés est autorisée en retrait de 4,00 mètres minimum des limites ;
- une petite construction à usage de serre de jardin d'une superficie de maximum 15 mètres carrés, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à la corniche et de 3,50 mètres au faite.

•  
Les serres seront réalisées en vitrage transparent.

Les tuyauteries d'égouts et les tuyauteries destinées à un puits canadien ou provençal peuvent être placées dans cette zone.

## **10. CLOTURES ET PLANTATIONS**

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive ou libre composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement dont la hauteur ne sera pas supérieure à 2,00 mètres en mitoyen.

Les clôtures avec le domaine public seront implantées à 50 cm en recul de l'alignement, les plantations seront placées devant la clôture.

Les haies pourront être supportées par une clôture de 1,50 mètres de hauteur maximum constituée au moyen de piquets de fer reliés entre eux par fils ou treillis à larges mailles de ton vert ou noir.

Aucun autre matériau que le treillis et la végétation décrite ci-après ne peuvent être utilisés pour clôturer les propriétés.

Les plantations de conifères sont interdites. Les autres plantes sont à choisir dans la liste ci-après.

Les arbres à hautes tiges ne sont pas autorisés.

Les arbres à moyennes tiges seront placés à minimum 6,00 mètres des limites de propriété.

Aubépines, Aulne, Cerisier, Charme, Noisetier, Châtaignier, Chêne pédonculé, Eglantier, Frêne commun, Hêtre, Orme, Pommier, Poirier, Prunellier, Robinier, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Pêcher, Houx, Saule blanc et marsault.

Basses tiges

Pommier, Poirier, Cerisier, Prunier, Bouleau blanc,  
Erable champêtre, Charme et Peuplier tremble, Vigne, Sureau noir.

Haies

Aubépine, Buis, Charme, Fusain, Hêtre, Houx, Prunus, Symphorine, Genêt à balais.

Arbustes

Aubépine, Argousier, Cornouiller, Lilas, Noisetier, Prunus,  
Saule, Sureau, Groseillier noir cassis, rouge ou maquereaux, Myrtiller, Bruyère, Lierre  
millepertuis,

Genet, Noisetier,

Graminées

## **11. EQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent prévoir un réseau d'égouttage séparatif. (Eaux de pluie et eaux usées)

Les eaux de pluie doivent être obligatoirement évacuées dans des puits perdus.

Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 7.500 litres servant de bassin d'orage dont 3.500 litres constituera un volume d'utilisation.

Le trop plein doit être évacué dans les puits perdus.

La citerne et le moyen retenu pour disperser les eaux de pluie des zones couvertes de la parcelle peuvent être situés en zone de recul ou en zone de cour et jardin.

Le système d'évacuation des eaux de pluie doit pouvoir être contrôlé à tout moment par les autorités compétentes.

L'eau de pluie pourra être utilisée pour l'arrosage des jardins, les nettoyages divers, les chasses de WC et éventuellement les lessives par un dispositif de distribution adéquat différent de l'eau de distribution.

Le réseau d'évacuation des eaux usées sera, si nécessaire, doté d'un dispositif de traitement des eaux conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir.

Le réseau d'évacuation des eaux usées sera obligatoirement équipé de fosses septiques by-passable jusqu'au moment de la mise en activité de la station d'épuration de la Vallée du Hain. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

Un regard sera placé en attente dans le trottoir pour chaque parcelle. Dans le cadre des travaux de voirie.

La citerne et le dispositif de traitement des eaux de pluie et usées réalisés en sous-sol pourront être implantés en dehors de la zone de construction.

La ventilation des locaux respectera les normes en vigueur en ce qui concerne les économies d'énergie.

De même les moyens de capter les énergies renouvelables dans le sol pour les pompes à chaleur sont autorisés.

Les citernes d'hydrocarbures sont autorisées en respectant la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir.

## **12. VOIRIE - TROTTOIR - PAVAGE - ENTRETIEN**

Les acquéreurs seront tenus de veiller à l'entretien de la voirie sur toute la largeur à front de voirie de la ou des parcelles acquises par eux. Les acquéreurs seront tenus pour responsables vis à vis des vendeurs de tous les dégâts qui seraient occasionnés directement ou indirectement par eux (ainsi que par leurs entrepreneurs et préposés ou toute autre personne, même étrangère) à la voirie et aux diverses canalisations souterraines avant la reprise de la voirie par la Commune. Ils devront, s'il y a lieu, faire réparer à leurs frais exclusifs sur simple mise en demeure et conformément aux instructions des propriétaires vendeurs.

## **13. CHANTIER**

**Un état des lieux sera dressé contradictoirement et préalablement au début du chantier et ce à l'initiative du propriétaire.** A défaut de réaliser cette formalité la voirie et ses accessoires seront considérés en parfait état.

Pendant la construction, l'entrepreneur devra maintenir en bon état d'entretien les abords du chantier. Aucun dépôt même temporaire ne sera toléré sur la voirie.

Les terres excédentaires devront être évacuées.

En cas de détérioration des équipements, le propriétaire, assimilé au constructeur, sera tenu de pourvoir à ses frais à la réparation des dégâts commis. Immédiatement après l'achèvement des travaux, le constructeur et/ou le propriétaire devra procéder à l'enlèvement de tous matériaux et déchets qui seraient déposés autour de la construction et à proximité.

Un constat après travaux sera réalisé à l'initiative du propriétaire.

\*\*\*\*\*