

PROVINCE DU BRABANT WALLON
COMMUNE DE LASNE

1° Division, Section D

LOTISSEMENT DES PARCELLES N^{os} 65c, 65d, 65e et 65f

RUE DE LA LASNE



CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
complémentaire au plan de lotissement n° 93.8887-01A

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT
Service de l'Urbanisme
156 | PH2 | 100 | 9 DEC. 1996

APPROBATIONS :
Les demandeurs



Dressé le 07/12/93
Modifié le 19/04/96
Suivant avis de l'Administration Communale
par

DE NEUTER & ASSOCIES S.A.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. GÉNÉRALITÉS

1. 1. Le présent cahier complète les indications graphiques du plan.
En cas de contradiction, les indications du plan priment sur les présentes prescriptions.

2. LOTISSEMENT

2. 1. Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 54,§2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
2. 2. Tout acheteur pourra réunir plusieurs lots contigus pour y établir une seule construction.
2. 3. Les cotes et contenances des parcelles sont au moins égales à celles renseignées au plan. Tout lot, dont au moins une des dimensions s'écarte de plus de 4 % de celles-ci, ne pourra être vendu ou exposé en vente, sauf obtention d'un permis de lotir modificatif préalable.
2. 4. Le procès-verbal de bornage et de mesurage sera joint aux demandes de permis de bâtir.

3. DESTINATION

3. 1. Chaque lot est destiné à la construction d'une seule habitation à caractère permanent et familial pouvant comporter accessoirement dans la volumétrie décrite plus loin :
 - les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, pour autant qu'ils soient établis sur une partie du rez-de-chaussée uniquement et que le logement y dispose d'au moins une entrée séparée
 - un logement secondaire dont la superficie ne peut représenter plus de 15 % de la superficie plancher

3. 2. Le surplus de la propriété lotie (surplus du bien) et la zone de jardin située au-delà de la limite des 50 mètres à compter de l'axe de la voirie sont affectés en zone agricole d'intérêt paysager.

En conséquence, l'établissement de jardins d'agrément, les plantations d'agrément, et tout autre activité, aménagement ou constructions étrangères à l'affectation agricole du terrain et à son paysage ouvert de pâture seront interdites.

Seule la plantation d'un verger, de haies ou de quelques arbres de toutes tiges pourra être autorisée.

Le surplus du bien pourra être incorporé soit partiellement, soit entièrement à l'une des propriétés contiguës faisant partie du lotissement ou non, la première ou la dernière acquisition fixant définitivement la configuration du lotissement. Toutefois la création de parcelles enclavées, résultant du mode de division dont question ci-avant, est interdite.

3. 3. Zone d'accès commun :

Cette zone est destinée à l'aménagement d'une voirie d'accès aux lots. Elle est réservée au passage, au stationnement et restera copropriété indivise conformément à l'article 9.2. ci-après.

3. 4. Le boisement de la parcelle est interdit ainsi que les dépôts de terre, de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit.

Il en est de même du placement ou du parage de baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement.

4. IMPLANTATION

4. 1. Les constructions devront obligatoirement être implantées dans les zones de bâtisse indiquées au plan.
4. 2. Les constructions devront être conçues dans le respect du relief naturel du terrain.
Les modifications de relief du sol sont interdites.
4. 3. Les garages seront accessibles uniquement depuis la cour et de plein pied avec elle.
4. 4. Le niveau de la cour sera, côté rue, celui du haut du talus. Vers l'intérieur, il sera celui du terrain naturel à ± 30 cm près.

4. 5. La surface maximale d'occupation au sol des constructions est égale à ~~220~~ m^2 . *160 m² → lot 1*
130 m² → lot 2
175 m² → lot 3

5. PARTI ARCHITECTURAL

5. 1. Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint des volumes secondaires. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.
Ces constructions devront être harmonisées entre elles et s'intégrer parfaitement au cadre environnant.
Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural.
5. 2. Le volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,7 et 2.
5. 3. L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.
5. 4. Un volume secondaire ne peut pas occuper plus du tiers du développement de la façade à laquelle il est accolé.
5. 5. Les annexes du type « véranda » seront établies de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, ni établies autour de la cour.

6. GABARIT

6. 1. La hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel existant pris au centre de la construction sera comprise entre 4,50 m. et 5,50 m.
6. 2. Les niveaux des gouttières et des faîtes des volumes secondaires seront inférieurs à ceux des gouttières et des faîtes du volume principal. La hauteur sous gouttière des volumes secondaires sera comprise entre 3 et 4 mètres.
6. 3. La hauteur du faîte mesurée à partir du niveau de la gouttière sera inférieure à la hauteur sous gouttière (avec un maximum absolu de 5 m).

7. TOITURES

7. 1. Les volumes principaux comprendront une toiture à 2 versants droits de même pente et de même longueur de pente. Le sens des faîtes représenté au plan de lotissement est obligatoire pour le volume principal.
7. 2. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente de deux versants, identique à celle du volume principal. Toutefois, ils peuvent être en appentis.
7. 3. Les toitures ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.
Les terrasses encastrées dans la toiture sont interdites.
7. 4. La pente des versants de toiture sera comprise entre 35 et 45°. Une toiture plate peut être autorisée pour couvrir un petit volume de liaison.
7. 5. Les débordements de toiture sur les façades seront nuls.

7. 6. Les baies d'étage sous comble seront traitées :
7. 6. 1. soit sous forme de CHASSIS A TABATIERE,
 7. 6. 2. soit en LUCARNE à croupe ou en bâtière, à ossature légère placée en retrait du mur extérieur (largeur max. 1,50 m),
 7. 6. 3. soit sous forme de LUCARNE PASSANTE prolongeant le plan de la façade,
 7. 6. 4. soit sous forme de TABATIERE SE PROLONGEANT DANS LE PLAN VERTICAL;

Les modèles 7.6.1. et 7.6.4. sont autorisés s'ils ne sont pas perceptibles depuis la voie publique.

La largeur de chaque baie sera inférieure à sa hauteur.

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 toitures d'au moins 1,5 m.

Leur faite se situera au moins 1,20 m plus bas que celui de la toiture.

8. MATERIAUX

Remarque préalable

Des matériaux similaires seront mis en œuvre pour les 3 constructions. La première construction déterminera les modèles et types (format, teinte) à mettre en œuvre.

8. 1. Les élévations seront exécutées :
 - soit en briques de parement rugueuses de teinte foncée dominante rouge ou brune ;
 - soit en briques badigeonnées de blanc (ou en enduit lissé blanc), le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'achèvement de la construction.
8. 2. Les couvertures de toiture et de lucarnes seront exécutées en tuiles de teinte gris foncé, brune ou rouge.

La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas sera constituée de vitrage transparent et plan. L'armature de ce type de couverture sera réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

Des éléments de verrière pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.
8. 3. Les menuiseries d'aspect métallique, les matériaux vernissés et les vitrages teintés ne sont pas autorisés. Les châssis en PVC ainsi que les peintures de couleurs vives sont proscrits.

Les parois non vitrées des vérandas seront constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées.

9. AMENAGEMENT DES ABORDS

9. 1. Les plans joints à la demande de permis de bâtir renseigneront avec précision les matériaux à mettre en œuvre ainsi que les niveaux des aménagements projetés par rapport à la voirie et à la construction à réaliser.

Les niveaux devront se raccorder harmonieusement entre propriétés contiguës.
9. 2. **Zone d'accès commun :**

La demande en permis de bâtir du chemin d'accès et de la cour commune (comprenant au minimum 2 emplacements de stationnement par lot) sera incorporée à la première demande en permis de bâtir une habitation.

Les aires carrossables seront constituées de pavés en pierre naturelle.

Les surplus non carrossables de cette zone seront engazonnés et plantés.

Les frais d'établissement et d'entretien des ouvrages carrossables et des plantations de la zone d'accès seront réglés comme suit :

Un règlement de copropriété sera obligatoirement dressé simultanément à l'acte de division du lotissement.

Ce document, rédigé par Notaire, règlera notamment :

1°- les millièmes de copropriété de la zone d'accès au prorata des superficies des lots

2°- le règlement de copropriété règlera en outre :

- les règles en matière de frais d'aménagements, d'entretien et de réparation des ouvrages construits;
- les règles relatives aux droits de passage des personnes, animaux et engins motorisés;
- les règles relatives aux limitations de vitesse sur les accès et leurs abords;
- les règles relatives au stationnement;
- les règles relatives aux aménagements des abords.

9. 3. La zone de jardins située à l'arrière de la construction et en deçà de la limite des 50 mètres à compter de l'axe de la voie publique, est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

Les aménagements suivants y sont autorisés à condition de ne pas nécessiter de modification sensible du relief du sol et d'être implantés à 3 mètres des limites (sauf accord écrit préalable entre voisins) :

- construction de terrasses, bacs à plantes et pièces d'eau ornementales ;
- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant;
- toute annexe de jardin sera intégrée au projet architectural et réalisée dans les mêmes matériaux.

10. CLOTURES ET PLANTATIONS

- 10.1. La plantation de hautes tiges peut être acceptée uniquement pour contribuer à la formation du paysage.
- 10.2. Le choix des plantations se fera sur base des espèces reprises dans le fascicule intitulé « Haies et bandes boisées à Lasne » de Christiane Percsy.
- 10.3. Les clôtures seront constituées par une haie basse (max. 80 cm) composée d'une ou plusieurs essences régionales.

11. EQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS

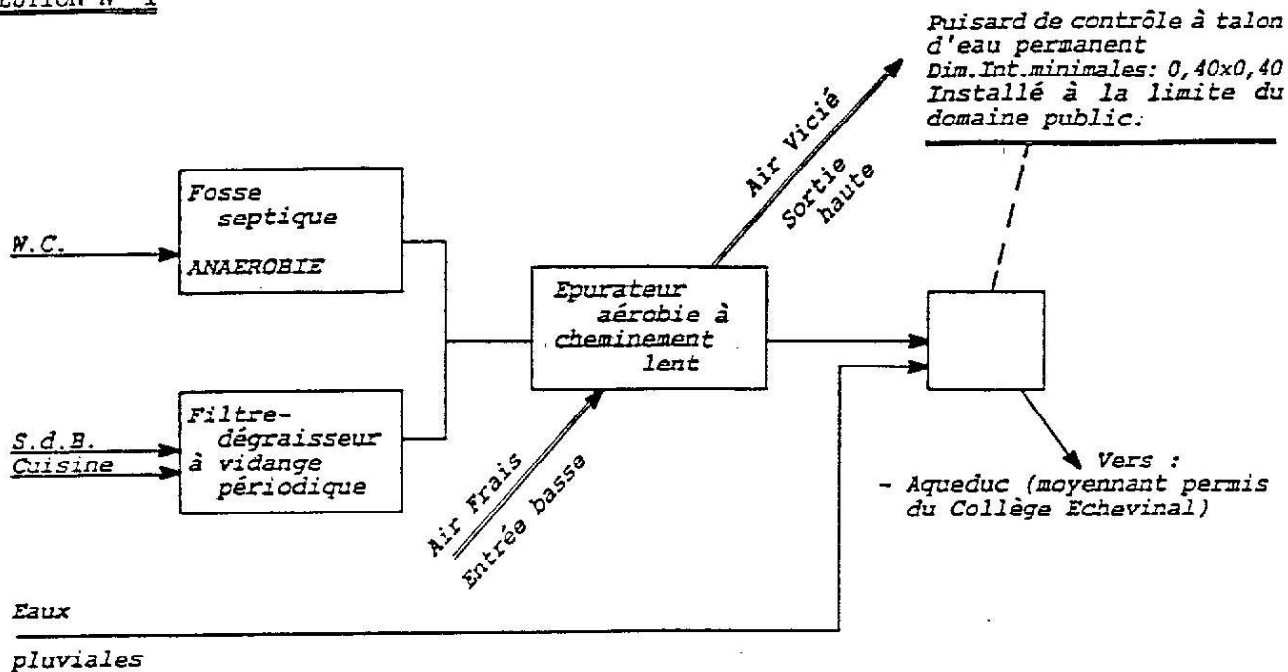
- 11.1. Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 5.000 litres.
- 11.2. Le réseau d'évacuation des eaux vannes et usées sera dotée d'un dispositif de traitement des eaux conforme à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir. Il figurera de manière détaillée sur la demande en permis de bâtir.

Il sera conforme à l'un des trois dispositifs d'épuration repris au document ci-annexé.

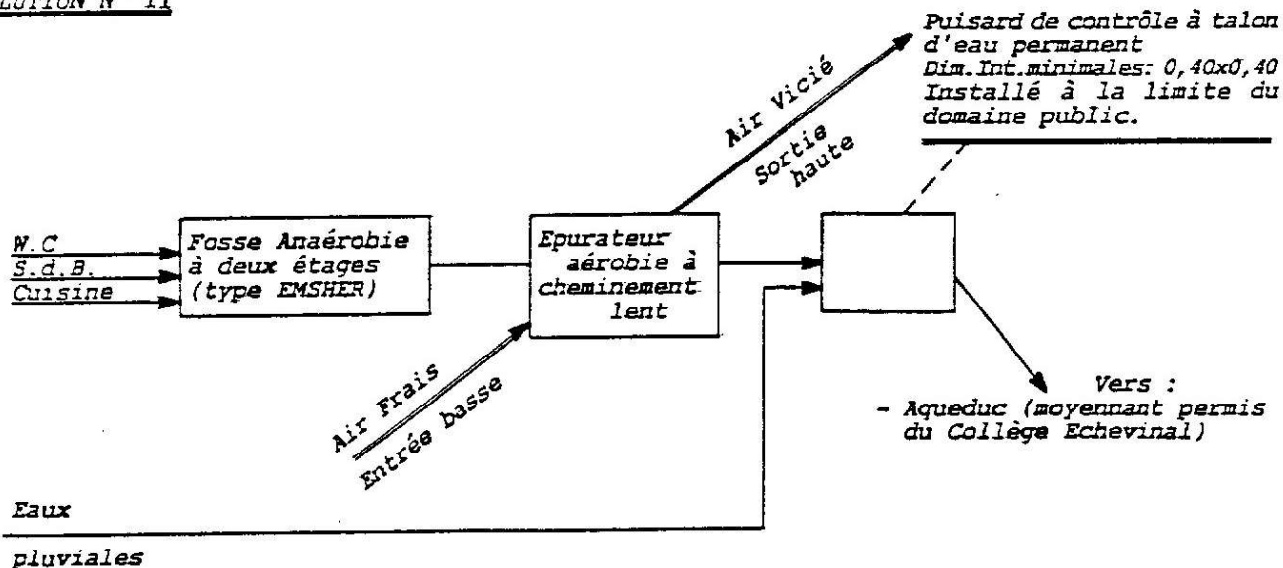
La citerne et le dispositif de traitement des eaux vannes et réalisés en sous-sol, pourront être implantés en dehors de la zone de bâtisse.

CROQUIS SCHEMATIQUES DES DISPOSITIFS D'EPURATION AUTORISES

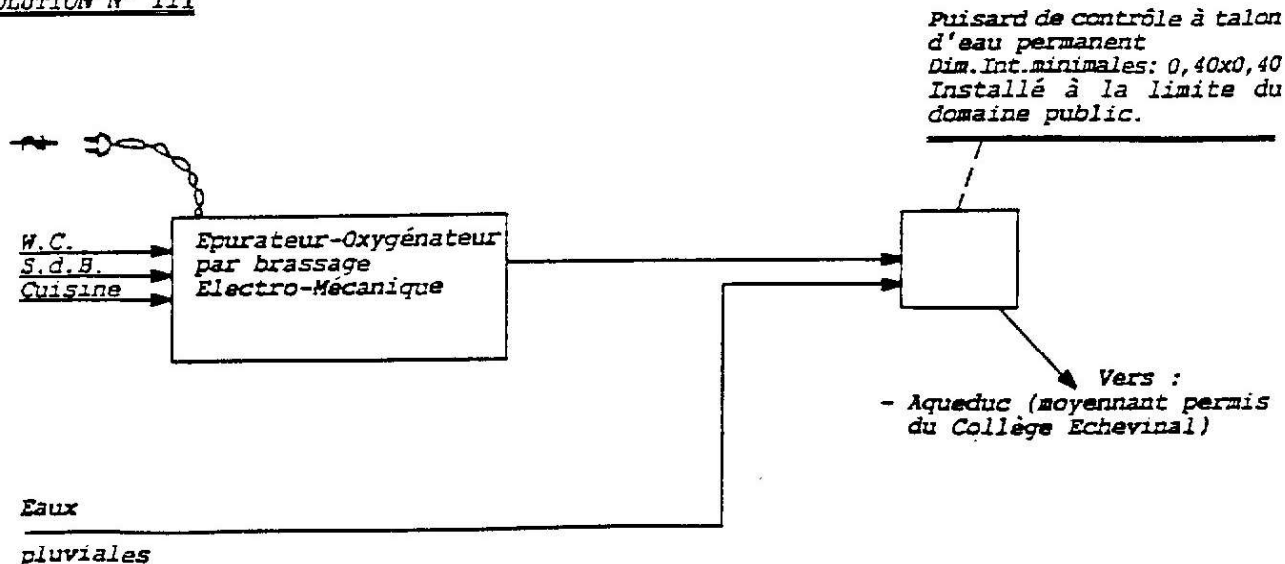
SOLUTION N° I



SOLUTION N° II



SOLUTION N° III



- 11.3. La construction sera obligatoirement raccordée à l'égout existant en voirie suivant modalités à définir par l'administration communale lors de la délivrance du permis de bâtir.
- 11.4. L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autres ainsi que l'installation de tous types d'antennes ne sont pas autorisées.

Dressé le 07/12/93
Modifié le 19/04/96
Suivant avis de l'Administration Communale
complémentairement au plan n° 93.8887/01A
par

DE NEUTER & ASSOCIES S.A.
Chaussée de Louvain, 334/2
1300 WAVRE
Tel. 010 / 24.17.80.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX COMPLEMENTAIRES

1. Nombre d'habitations à l'ha:

Superficie totale lotie : ± 12.950 m²
Nombre de lots : 3

Soit 2 habitations/ha.

2. Rapports des affectations des zones :

1. Superficie totale lotie :	± 12.950 m ² (l)	
2. Zones de construction:	± 1.000 m ² soit	8 % de (l)
3. Zones de jardin:	± 3.015 m ² soit	23 % de (l)
4. Zone commune:	± 645 m ² soit	5 % de (l)
5. Surplus du bien:	± 8.290 m ² soit	64 % de (l)

*

* *