

CAHIER DES CHARGES URBANISTIQUES

Annexe au bail emphytéotique

1 RÈGLES GÉNÉRALES

- 1.1 Le propriétaire du terrain est l'Université catholique de Louvain, ci-après dénommée UCL, dont l'acte de constitution a paru aux Annexes du Moniteur Belge, le 1.7.1970.
- 1.2 L'UCL a chargé l'organisme dénommé "Service de Promotion et Gestion urbaines", ci-après désigné SPGU, de l'aménagement des terrains dont elle est propriétaire. Son adresse actuelle est avenue Georges Lemaître, 11 à 1348 Louvain-la-Neuve. Celle-ci pourra être transférée sur simple décision de l'UCL.
- 1.3 Les plans de toute construction ou transformation seront, avant toute autre démarche, soumis à l'approbation de SPGU quant à leur conformité avec les dispositions du présent cahier des charges et quant à l'harmonie architecturale des constructions.
Le SPGU se tient à la disposition des emphytéotes pour examiner de commun accord les modifications éventuelles à apporter aux projets suite aux remarques émises. Toute exception à une prescription du présent cahier des charges devra faire l'objet d'une demande expresse et motivée au SPGU qui garde toute liberté d'appréciation quant à leur pertinence.
L'approbation par le SPGU ne préjudicie en rien à l'obligation de respecter toutes les conditions contractuelles et tous les règlements en vigueur.
- 1.4 Les plans soumis comporteront, dans les formes déterminées par le SPGU, toutes les indications nécessaires concernant:
 - 1.4.1 le plan de situation: le nom de la rue, le n° de la parcelle;
 - 1.4.2 le plan d'implantation: l'implantation des bâtiments, l'aménagement des abords - spécialement le raccord à la voirie publique et aux bâtiments voisins -, les matériaux, les plantations, les emplacements de stationnement, la zone de chantier, les modifications du terrain;
 - 1.4.3 les plans et coupes des bâtiments précisant la destination des pièces, et notamment les indications prévues en 2.1.2 ci-dessous, relatives au logement extra-familial; le niveau des bâtiments, de la voirie et des modifications du terrain; les réseaux d'égout et leur niveau;
 - 1.4.4 les plans de façades précisant les matériaux et leurs couleurs;
 - 1.4.5 le cas échéant, le calcul du rapport P/S dont question en 3.1 ci-dessous et celui du nombre de parkings nécessaires conformément à l'article 4.1 ci-dessous.

Les constructeurs devront respecter ces plans lors de la réalisation des travaux.

- 1.5 Les terrains soumis aux présentes règles ont fait l'objet d'un permis de lotir en date du 17/12/99 et d'une délibération du Collège échevinal en date du 26/10/1999. Les prescriptions approuvées par ce permis sont reprises en caractères italiques dans le présent cahier des charges.

Outre l'approbation préalable du SPGU prévue en 1.3 ci-dessus, les demandes de dérogation ou de modification aux prescriptions du permis de lotir feront l'objet de procédures prévues en la

matière par le Code Wallon de l'Urbanisme ainsi que les autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

Tous frais dus à l'occasion de semblables procédures seront à la charge du demandeur.

2 DESTINATION DES LOTS

2.1 Lots n° 5 ...

2.1.1 *Les lots n° 5 ... sont destinés exclusivement à l'habitation unifamiliale. Sont seules réputées posséder ce caractère unifamilial, les habitations dont toutes les caractéristiques architecturales quelles qu'elles soient les rendent spécifiquement aptes à l'installation effective et durable d'un ménage. Ce dernier terme est entendu au sens qu'il revêt usuellement en matière civile ou fiscale. Il désigne une cellule familiale organisée autour des conjoints ou cohabitants ainsi que, le cas échéant, de leur descendance.*

2.1.2 *Il est fait exception au point 2.1.1 dans deux cas exclusivement:*

2.1.2.1 *Cabinets de professions libérales et bureaux.*

Les cabinets de professions libérales et les bureaux sont autorisés en complément de l'habitation.

2.1.2.2 *Logement extra-familial.*

Les habitations à caractère unifamilial peuvent inclure en complément de l'habitation principale, un ou deux logements destinés à des personnes étrangères au ménage.

Le local ou les locaux ou ensembles de locaux prévus en application des présentes dispositions destinés à des personnes étrangères au ménage, sur les plans des constructions projetées, devront porter la mention explicite de cette affectation complémentaire au caractère exclusivement unifamilial de l'habitation. ils devront être correctement habitables (éclairage, vues vers l'extérieur, dimensions,...). Les logements éclairés uniquement par une cour anglaise ne seront pas acceptés. Les limites du ou des locaux ou ensembles de locaux à caractère externe devront être clairement indiquées.

2.1.3 *Le cumul des surfaces de cabinet de profession libérale, de bureau et de logement extra-familial ne peut excéder 1/3 des m² plancher bruts pour chaque lot et au maximum 80 m².*

2.1.4 *Les exceptions décrites en 2.1.2 ne seront autorisées que pour autant que les règles relatives aux emplacements de parking précisées ci-dessous (article 4) soient respectées.*

2.1.5 *Ces règles restent valables pour tout changement dans l'usage de l'habitation, même après la période initiale de construction; le SPGU devra être prévenu et le plan des transformations devra lui être soumis pour approbation.*

2.2 Lots n° 4 ...

Les lots n° 4... sont destinés à l'habitat ou à d'autres destinations. Les magasins de détail, les dépôts de gros, cafés, bars, restaurants et dancings sont toutefois interdits, de même que les ateliers dont les activités sont perceptibles de l'extérieur. Les surfaces plancher destinées à d'autres usages que l'habitation ne peuvent excéder 1/3 des m² plancher construits.

2.2.1 *L'habitat, dans les lots 4210 à 4220 et 4227, revêtira soit un caractère unifamilial, soit un caractère collectif répondant aux spécifications suivantes:*

2.2.1.1 Ces immeubles seront constitués de locaux ou ensembles de locaux correspondant aux qualifications usuelles de "studio" ou "appartement", que ces derniers soient à une ou plusieurs chambres.

2.2.1.2 Chaque studio ou appartement de l'immeuble répondra à des critères élevés de qualité architecturale et sera pourvu de l'ensemble des équipements sanitaires et ménagers nécessaires afin d'en permettre l'occupation autonome par un ménage tel que défini au point 2.1.1. ci-dessus. Aucun équipement à caractère sanitaire ou ménager, autre que celui destiné à la collecte des déchets ménagers, ne sera commun à plusieurs entités locatives.

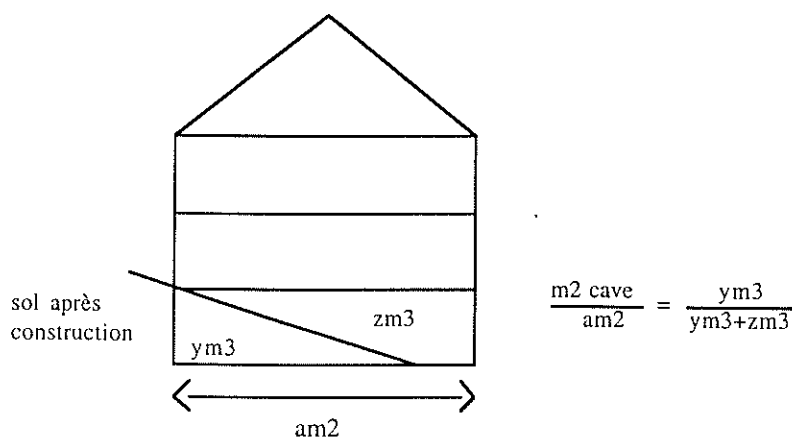
2.2.2 Les lots 4225 et 4226 sont destinés à un habitat collectif.

2.3 Dans l'ensemble des lots, sont autorisés les édicules techniques tels que cabines à haute tension, cabines téléphoniques, etc....

2.4 Les lots peuvent être redivisés; les nouveaux lots ainsi formés ne pourront être inférieurs à 1,5 are
Cette limite de superficie n'est pas d'application s'il s'agit de garages, parkings, extensions d'habitations existantes ou édicules techniques tels que cabines à haute tension, téléphone public, etc.
Sauf s'il s'agit d'extension d'habitations existantes, les nouveaux lots créés par division devront jouir d'un accès à la voirie.

3 NORMES D'OCCUPATION

3.1 La "surface plancher construite" pour chacun des lots est définie par le rapport P/S;
P est la surface brute (murs extérieurs compris) de la somme des planchers des volumes fermés utilisables c'est-à-dire avec un minimum de 1,80 m sous plafond, garages et caves exclus. (dans un terrain en pente, la surface plancher des caves se calcule en proportion du volume enterré du niveau considéré).



3.2 S est la surface nette du lot. Lorsque la demande de permis de bâtir est introduite simultanément pour plusieurs propriétés contiguës, le P/S peut être calculé globalement pour l'ensemble des lots et des constructions. Le projet ou l'ensemble des projets présentés peut ne pas être réalisé en une seule opération. Cette tolérance requiert toutefois l'accord de SPGU, et ne peut mettre en péril le respect de la norme d'ensemble dans les phases ultérieures.

3.3 Le P/S de référence pour chacun des lots figure au plan en annexe.
Le P/S effectivement réalisé sera au moins les 6/10 et au plus les 12/10 du P/S de référence. Le

SPGU n'autorisera un P/S inférieur à 8/10 du P/S de référence que si l'harmonie avec les bâtiments voisins le justifie.

4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

- 4.1 *Dans chacun des lots 5..., le nombre d'emplacements destinés au stationnement de véhicules automobiles à 4 roues sera au moins égal à deux emplacements par lot, dont un à l'air libre, plus un par logement supplémentaire. A ceux-ci s'ajouteront les emplacements nécessités par les activités différentes de l'habitation, à raison de un par 40 m² de surface brute au moins. Un carport est considéré comme un parking à l'air libre. L'accès au garage, s'il a les dimensions suffisantes, peut constituer un des deux emplacements nécessaires pour le logement principal. Le SPGU pourra imposer des mesures plus restrictives au vu de l'ampleur ou de la disposition du logement ou au vu des activités susdites.*
- 4.2 *Dans les lots 4..., le nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules automobiles à 4 roues sera au moins égal à un emplacement par 75 m² de surface brute de plancher de logement, avec un minimum de un emplacement par appartement ou studio. Les surfaces plancher sont définies comme en 3.1 ci-dessus. A ceux-ci, s'ajouteront les emplacements nécessités par les activités différentes de l'habitation, à raison de un par 40 m² de surface brute au moins. Toutefois, dans le cas d'une occupation unifamiliale telle que décrite à l'article 2.1, le nombre d'emplacements répondra à la prescription édictée en 4.1 ci-dessus. Le SPGU pourra imposer des mesures plus restrictives au vu de l'ampleur ou de la disposition des logements ou au vu des activités susdites, en particulier dans le cas de chambres pour étudiant (1 parking pour 3 chambres d'étudiant). Il pourra imposer tout ou partie des emplacements en sous-œuvre du bâtiment.*
- 4.3 *Moyennant l'autorisation du SPGU, le constructeur pourra établir ses emplacements sur un autre lot ou sur un espace public réservé à cet effet, à condition qu'ils soient distants de moins de 150 m. de son habitation.*
- 4.4 *Le stationnement sur la chaussée carrossable pourra être interdit.*
- 4.5 *La dimension minimum d'une place de parking perpendiculaire à la desserte est de 2,5 x 5 m et la largeur minimum de la desserte est de 6 m. Celle d'une place de parking le long de la desserte est de 2 x 6 m. L'implantation des parkings respectera celle des arbres existants ou projetés.*

5 ALIGNEMENT, FRONTS DE BATISSE ET GABARITS

- 5.1 Hauteur des bâtiments
Le plan en annexe indique la hauteur au-dessus du niveau national de référence que ne peuvent dépasser ni le faite du toit, ni aucun autre élément de plus de 1 m de côté. Là où le plan n'indique pas de hauteur, les aménagements ne peuvent dépasser 1,5 m au-dessus du niveau naturel du sol.
- 5.2 Constructions en surplomb
Les constructions en surplomb sont interdites au-dessus des chaussées publiques automobiles, elles sont autorisées ailleurs, dans le respect des normes en vigueur.
- 5.3 Terrasses: *Les terrasses accessibles sont autorisées.*
- 5.4 Limite arrière des constructions.
Sauf accord exprès et écrit entre voisins mitoyens, la différence de recul entre leurs façades arrières n'excédera pas 3 m. Le SPGU peut imposer des mesures plus restrictives afin de protéger l'ensoleillement des habitations..

5.5 Pente des toitures.

- 5.5.1 *Les bâtiments seront couverts par des toitures en pente. Si la profondeur du bâtiment le justifie, les toitures pourraient être tronquées sur une partie mineure de la surface couverte.*
- 5.5.2 *La pente sera de 40° sur les lots 5... , 4210 et 4211 et 4214 à 4224; elle sera de 30° sur les lots 4225 à 4227; elle pourra être de 30° ou 40° sur les lots 4212 et 4213 qui devront être de même pente.*
- 5.5.3 *Le débordement de toiture ne pourra excéder 15 cm, sauf si, de l'avis du SPGU, il ne nuit pas à l'harmonie des bâtiments voisins et permet un raccord aisé aux mitoyens éventuels.*

5.6 Front de bâtisse

- 5.6.1 *Les lots 5523 et 5526, 5218g, 5216 a et f, 5220 a 5217 a et f, 5222d, 5214a, 5215e, 4210, 4214, 4215, 4220a et g, 4222 à 4225 et 4227e sont destinés à des constructions jumelées ou mitoyennes d'un seul côté.*
- 5.6.2 *Les autres lots 5... sont destinés à des constructions mitoyennes, de même que les lots 4216 à 4219, 4220 b à f, 4227a à d et 4226.*

5.7 Zone de décrochement

Une façade du bâtiment devra être établie à l'intérieur de la zone définie au plan sur toute sa longueur.

5.8 Alignement

Aux endroits indiqués au plan, la façade du bâtiment respectera l'alignement dessiné.

5.9 Hauteur sous corniche

Le plan en annexe indique les hauteurs minimales et/ou maximales des corniches à front de voirie. Elles sont définies par rapport au niveau national de référence.

6 MATERIAUX

- 6.1 *Le matériau principal de façade est la brique. Sa couleur sera semblable dans tout le lotissement.*
Les matériaux seront identiques ou parfaitement similaires aux exemples désignés par SPGU. A cet effet, les plans à soumettre avant dépôt au permis de bâtir devront mentionner la marque et le type des matériaux choisis. Seuls seront dispensés de cette mention, les bâtiments légalement soumis aux règles du marché de l'État. La brique sera mise en œuvre conformément aux instructions du SPGU tant en ce qui concerne le mélange des nuances de tonalité qu'en ce qui concerne la forme et la tonalité des joints. Elle sera de couleur semblable à celle des immeubles 7 à 13 de la rue du Poirier (en face du SPGU). Elle ne peut être plus foncée que celle de la Résidence Margaux, rue de la Longue Haie, 19, ni plus claire que celle de la Résidence de Lauzelle, rue Charles de Loupoigne, 18. Les murs intérieurs aux car-ports éventuels, doivent être revêtus d'une brique identique à celle de la façade principale.
- 6.2 *Le matériau principal de couverture des toitures sera les ardoises naturelles ou non, les tuiles plates ou le zinc titane. Les matériaux et couleurs seront identiques pour chaque ensemble de bâtiments mitoyens.*
Ces matériaux seront parfaitement similaires, tant du point de vue de la teinte, que de l'aspect et du format, aux exemples désignés par SPGU. A cet effet, les plans à soumettre avant dépôt au permis de bâtir devront mentionner la marque et le type de matériau de couverture. Seuls seront dispensés de cette mention, les bâtiments légalement soumis aux règles du marché de l'État.
- 6.3 L'usage d'autres matériaux en façade et en toitures, conjointement avec le matériau de base prévu, doit être approuvé par le SPGU qui veillera à la bonne harmonie de l'ensemble. En particulier, pourront être interdits:

- 6.3.1 les huisseries d'aspect métallisé ou blanches,
- 6.3.2 les portes de garage d'aspect différent des autres huisseries du bâtiment,
- 6.3.3 les matériaux autres que ceux qui suivent : éléments de verre, pierre de taille, béton lisse ou architectonique, blocs de béton millimétré clairs, éléments en asbeste-ciment, structures métalliques peintes, huisseries en bois ou en métal peint, bardages en ardoises naturelles ou artificielles, bardages en bois naturel ou matériaux synthétiques. Ces éléments et leurs couleur restent soumis à l'autorisation du SPGU et doivent garder un caractère secondaire, y compris les bardages; il en va de même pour les linteaux, encadrements, couvre-murs, soubassements, bandeaux, colonnes, inserts, etc.

7 MITOYENNETE

- 7.1 *Si une clôture mitoyenne est établie entre deux jardins, elle ne pourra être qu'une haie vive ou un muret de 50 cm de hauteur maximum par rapport au niveau du jardin le plus élevé. Toutefois, des murs de même matériau que l'habitation pourront s'accoler au bâtiment principal sur une hauteur maximum de 2 m et sur une longueur maximum de 3 m par rapport à la façade la plus en retrait, sans préjudice du respect de la limite de bâtisse. Les haies vives ne peuvent avoir plus de 1,80 m de haut. Avec l'accord du voisin, la haie pourra être doublée d'un claustra en bois. Les haies vives et claustra ne peuvent avoir plus de 1,80 m de haut. Le SPGU pourra imposer des mesures plus restrictives pour protéger l'ensoleillement des habitations.*
- 7.2 *Les haies vives seront obligatoirement composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Elles pourront être supportées par une clôture de 1,20 m de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par fils ou treillis à larges mailles. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972, dont extrait en annexe.*
- 7.3 Les murs mitoyens en attente d'une construction voisine peuvent être revêtus d'un matériau qui devra être approuvé par le SPGU, d'une couleur qui s'harmonise avec le bâtiment et suffisamment durable (par exemple, roofing, plastique mou et laine de verre ne sont pas autorisés).

8 COURS ET JARDINS

- 8.1 *A l'exception des lots 4214 à 4219, 4222 à 4226 et 4220 a et e, 30 % au moins de la surface des lots sera verdurée et plantée.*
- 8.2 *Les plantations réalisées seront essentiellement d'essences naturelles régionales. Le choix de leur implantation tiendra compte du volume nécessaire au développement futur du sujet. L'annexe ci-jointe donne un répertoire exemplatif d'essences régionales.*
- 8.3 *Toute construction annexe, même provisoire, est soumise aux mêmes règles que la principale; ceci vaut également pour les édifices techniques tels que cabines à haute tension, abris à poubelles,*
- 8.4 *Les pentes extérieures d'accès aux garages ne peuvent dépasser 15 %, et 4 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voirie.*
- 8.5 *Les clôtures à front de l'espace public obéiront aux mêmes règles que les clôtures mitoyennes décrites en 7.1 et 7.2 ci-dessus; les haies devront être implantées à 0,50 m en arrière de la limite du lot et les piquets de clôture éventuels seront implantés du côté intérieur de la propriété. Les claustras éventuels seront implantés du côté intérieur de la propriété par rapport à la haie.*
- 8.6 *L'espace séparant les jardins privés et les constructions du revêtement des voiries publiques doit être aménagé et entretenu par le constructeur, et ce, conformément aux règlements communaux.*

Ces espaces comprennent aussi bien les zones de décrochement, les zones de recul et les zones de plantations basses que les espaces publics laissés libres entre la parcelle et les revêtements de voirie:

- 8.6.1 *les entrées de garage, les parkings et leurs accès seront obligatoirement pavés jusqu'à la chaussée carrossable, d'un matériau semblable à celui des parties piétonnes de la voirie, et de couleur gris clair pour les parkings.*
- 8.6.2 *les autres espaces résiduels seront soit pavés d'un matériau semblable à celui des voiries piétonnes, soit aménagés et verdurés.*
Ils ne peuvent être clôturés, pas même par une haie.
- 8.6.3 *Les espaces situés à front des maisons unifamiliales doivent être à un niveau proche de celui de la voirie et les différences avec le lot voisin ne peuvent dépasser 50 cm; ils ne peuvent comporter ni cour anglaise, ni escaliers d'accès vers un sous-sol; sauf accord entre voisins, les murets de soutènement éventuellement nécessaires sont à réaliser sur le lot lui-même.*
- 8.6.4 *Les soutènements de bois ne sont pas admis dans les zones à front d'espace public.*
- 8.6.5 *Dans la zone de plantations basses indiquée au plan, aucune plantation dépassant 50 cm ne sera autorisée.*
- 8.7 *Toute modification au relief du sol existant, soit du terrain lui-même, soit de ses abords publics ou privés, doit faire l'objet d'une approbation expresse au permis de bâtir.*
- 8.8 *Sauf accord du SPGU, la différence de niveau entre jardins ne peut excéder 50 cm.*
- 8.9 *Aucun dépôt de terre n'est permis sur les espaces publics ou parcelles voisines.*

9 SERVITUDES

Les eaux d'égouts sont réparties en deux réseaux distincts : les eaux pluviales et de drainage d'une part, les eaux polluées de l'autre.

Les raccordements s'effectueront conformément au règlement communal en la matière.

10 ECLAIRAGE, PUBLICITE, ANTENNES, CHAUFFAGE

- 10.1 *L'éclairage des parties privées extérieures devra recevoir l'approbation du SPGU. Aucun éclairage clignotant n'est autorisé.*
- 10.2 *Toute publicité est soumise à l'autorisation préalable du SPGU*
- 10.3 *Les antennes extérieures sont interdites en toiture ainsi qu'en façade sur la voirie publique.*
- 10.4 *Les chauffages utilisant les huiles minérales ou le charbon sont interdits.*

11 INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE

- 11.1 *Le bâtisseur prendra les dispositions voulues pour que les installations qu'il réalisera n'engendrent pas d'inconvénients excédant les inconvénients normaux du voisinage; il prendra notamment les dispositions requises par la loi et les règlements communaux en ce qui concerne les limitations de bruits dans les zones de logements.*
- 11.2 *Il prendra les dispositions requises pour que les installations qu'il réalise n'émettent pas dans l'atmosphère des substances provoquant un effet nuisible ou causant une gêne. Il prendra notamment les dispositions requises par la loi et les règlements sur la pollution et l'environnement : air, eaux, etc..*

12 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et écrites, les dispositions écrites l'emportent. Les dimensions indiquées au plan sont données, sous réserve de mesurage in situ. A défaut d'indications précises, les dimensions des zones de recul et non aedificandi se mesurent à l'échelle sur le plan.

ANNEXE : Liste de plantes ligneuses.

Acer campestre	Mahonia aquifolium	Sambucus ebulus
platanoïdes	Malus acerba	nigra
pseudoplatanus	sylvestris	nigra laciniata
Alnus glutinosa	Mespilus germanica	racemosa
incana	Parthenocissus div. sp.	Sarothamnus scoparius
Amelanchier ovalis	Populus tremula	Sorbus aria
Berberis vulgaris	alba	aucuparia
Betula pendula	nigra	tortinialis
pubescens	Prunus avium	Spirea salicifolia
verrucosa	fruticans	tomentosa
Buddleia davidii	insititia	Symphoricarpos rivularis
variabilis	mahaleb	Taxus baccata
Buxus sempervirens	padus	Tilia cordata
Calluna vulgaris	spinosa	platyphyllos
Carpinus betulus	Pyrus communis	Ulex europaeus
Castanea sativa	Quercus petraea	galii
Clematis vitalba	pubescens	minor
Clusia arborescens	robur	Ulmus campestris
Cornus mas	Rhamnus catharticus	effusa
sanguineum	frangula	glabra
Corylus avellana	Ribes alpinum	laevis
Cotinus coggyria	grossularia	minor
Cotoneaster intergerimus	nigrum	montana
Crataegus calyerna	rubrum	Vaccinium myrtillus
laevigata	uva-crispa	uliginosum
monogyna	Robinia pseudoacacia	vitis idaea
oxyacanthoides	Rosa agrestis	Viburnum lantana
palmstruchii	arvensis	opulus
Cytisus scoparius	canina	Vinca major
Daphne laureola	corymbifera	minor
mizereum	dumalis	
Erica cinerea	eglanteria	
tetralix	inodora	
Euonymus europaeus	micrantha	
latifolius	pimpinellifolia	
Fagus sylvatica	pomifera	
Frangula alnus	rubiginosa	
Fraxinus excelsior	squarrosa	
C. ista anglica	tomentosa	
germanica	villosa	
pilosa	Rubus idaeus	
sagittalis	fruticosus	
Hedera helix	Salix alba	
Hibiscus div. sp.	arenaria	
Hippophae rhamnoides	atrocinerea	
Hypericum androsaenum	aurita	
Ilex aquifolium	caprea	
Juniperus communis	cinerea	
Laburnum anagyroides	fragilis	
Ligustrum vulgare	purpurea	
Lonicera periclymenum	repens	
xylosteum	Salix rubens	
Lycium halimifolium	triandra	
	viminalis	

