

# Commune de Rixensart



## REVISION DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME



Version pour approbation définitive

**avril 2010**

---

CENTRE D'ETUDES EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, CREAT – U.C.L.

---

## SOMMAIRE

---

sommaire	1
A. Préambule	3
B. Champ d'application	7
C. Prescriptions applicables à toutes les aires et sous-aires différenciées	10
1. Options urbanistiques	10
2. contrôle de l'implantation et des niveaux	11
3. dépôt d'échantillons	11
4. Prescriptions générales relatives aux bâtiments	12
5. Mesures de protection esthétique	13
6. Mesures de protection des arbres, des haies, des espaces verts et des plans d'eau	14
7. Assainissement	15
8. Citernes	16
9. clôtures	17
10. Prescriptions générales relatives aux voiries et espaces publics	19
11. Locaux et bâtiments séparés destinés au dépôt temporaire des déchets ménagers et locaux pour véhicules deux-roues	24
D. Prescriptions applicables aux aires et sous-aires différenciées	26
1 Aire différenciée d'habitat 1/1 Sous-aire d'habitat en ordre fermé des centres de Maubroux et Rixensart	26
Constats et enjeux	26
Options urbanistiques	27
bâtiments	29
voiries et des espaces publics	38
1 Aire différenciée d'habitat 1/2 Sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert des Noyaux anciens	43
1/21 Sous-aire différenciée de Bourgeois, de Rosières et Mahiermont (Genval)	43
Constats et enjeux	43
Options urbanistiques	45
bâtiments	47
voiries et des espaces publics	57
+1 Aire différenciée d'habitat 1/2 Sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert des Noyaux anciens	62
1/22 Sous-aire différenciée de Genval	62
Constats et enjeux	62
Options urbanistiques	63
bâtiments	65
voiries et des espaces publics	75
1 Aire différenciée d'habitat 1/3 Sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres	80
Constats et enjeux	80
Options urbanistiques	81
bâtiments	83
voiries et des espaces publics	92
1 Aire différenciée d'habitat 1/4 Sous-aire d'habitat en ordre ouvert à caractère résidentiel et parc résidentiel	97
1/41 sous-aire différenciée d'habitat à caractère résidentiel 1/42 sous-aire différenciée d'habitat en parc résidentiel	97

Constats et enjeux	97
Options urbanistiques	98
bâtiments	100
voiries et des espaces publics	108
<b>1 Aire différenciée d'habitat 1/4 Sous-aire d'habitat en ordre ouvert à caractère résidentiel et parc résidentiel</b>	<b>114</b>
<b>1/43 sous-aire différenciée d'habitat à caractère patrimonial du Lac de Genval</b>	<b>114</b>
Constats et enjeux	114
Options urbanistiques	115
bâtiments	117
voiries et des espaces publics	125
<b>1 Aire différenciée d'habitat 1/5 Sous-aire d'habitat groupé en ordre semi-ouvert</b>	<b>130</b>
Constats et enjeux	130
Options urbanistiques	130
bâtiments	132
voiries et des espaces publics	139
<b>2 Aire différenciée D'activités économiques</b>	<b>145</b>
Constats et enjeux	145
Options urbanistiques	146
bâtiments	148
voiries et des espaces publics	154
<b>3 Aire différenciée de services publics et d'équipements communautaires</b>	<b>159</b>
Constats et enjeux	159
Options urbanistiques	159
bâtiments	161
voiries et des espaces publics	167
<b>4 Aire différenciée rurale</b>	<b>172</b>
Constats et enjeux	172
Options urbanistiques	172
bâtiments	174
voiries et des espaces publics	181
<b>5.aire D'infrastructures techniques</b>	<b>187</b>
Constats et enjeux	187
Options urbanistiques	187
<b>E. Annexes</b>	<b>188</b>
1. Définitions	188
2. recueil d'autres réglementations en matière	192
3. Règlements communaux applicables	200
4. Gabarits des voiries	201
5. normes-type de stationnement	203
6. liste des plantes ligneuses autorisées	205
7. prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive	208
8. Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement	210

## A. PREAMBULE

---

### *Contexte réglementaire*

L'article 78 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie prévoit que le Conseil communal puisse édicter un ou des règlements communaux d'urbanisme complétant, le cas échéant, les prescriptions des règlements régionaux d'urbanisme, sans y déroger.

Ils peuvent contenir, pour l'ensemble du territoire communal ou pour une partie de ce territoire dont ils fixent les limites, tout ou partie des points visés ci-dessous :

- *en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires,*  
les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes de toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et aux ouvertures ;
- *en ce qui concerne la voirie et les espaces publics,*  
les prescriptions relatives au gabarit, au mode de revêtement, au traitement du sol, au mobilier urbain, aux plantations, au parcage des véhicules, aux enseignes et procédés de publicité ainsi qu'aux conduites, câbles et canalisations.

Ils peuvent en outre contenir toute autre indication complémentaire prévue à l'article 76 relatif au contenu des règlements régionaux d'urbanisme.

Le règlement communal d'urbanisme de la commune de RIXENSART a été approuvé par arrêté ministériel le 5 août 1994. La commune a souhaité réviser son règlement sur base de l'expérience acquise afin d'actualiser ses options urbanistiques. Le règlement communal d'urbanisme, tout comme ses modifications ultérieures, est approuvé par le Gouvernement et ses prescriptions ont force obligatoire.

Outre les présentes prescriptions réglementaires, ce règlement comprend le plan des aires et des sous-aires différenciées dressé à l'échelle du 1/7 500<sup>e</sup>.

### *Principes*

La commune de Rixensart se compose essentiellement de deux noyaux centres importants (Rixensart et Maubroux), d'anciens villages urbanisés (Bourgeois, Genval et Rosières), ainsi que de hameaux et de quartiers résidentiels périphériques. La commune se caractérise également par la présence des sites naturels de la vallée de la Lasne et de ses affluents, de bois, de campagnes et d'un lac. La commune est également marquée par la présence d'importantes infrastructures : l'autoroute et le chemin de fer, en cours de modernisation (RER). Cette transformation aura des impacts certains sur la commune, notamment sur les quartiers de gare.

Conformément aux options générales et au projet territorial de la commune<sup>1</sup>, le présent règlement considère Rixensart comme une commune villageoise et principalement résidentielle. Il tend à préserver le caractère des noyaux anciens, des quartiers résidentiels aérés et verdoyants, ainsi que des espaces ruraux. Il cherche à renforcer la cohérence de l'aménagement des voiries et des espaces publics et à assurer une plus grande sécurité pour les différents usagers. Le règlement vise aussi à préserver le caractère des paysages et à sauvegarder le milieu naturel, notamment la vallée de la Lasne et ses versants. Le règlement entend aussi promouvoir une architecture contemporaine de haute qualité environnementale et introduire les concepts d'un développement durable dans l'aménagement du territoire communal, entre autres sous l'angle de la parcimonie dans l'usage du sol, de la prise en

---

<sup>1</sup> Document "options générales et projet territorial" constituant la première partie du schéma de structure communal, 2008

compte des besoins énergétiques, de la gestion de l'eau, de l'identification des zones inondables et des sources et la manière de les traiter, de la maîtrise de la mobilité et la promotion des TEC et modes doux ou encore du développement de la biodiversité.

### *Objectifs généraux*

Le règlement communal d'urbanisme poursuit les objectifs suivants.

- Dans les centres de Maubroux et Rixensart, la concentration de l'habitat sera encouragée en densifiant le tissu bâti. On veillera à l'intégration des gabarits des constructions. L'implantation se fera en ordre fermé ou semi-ouvert. On respectera les caractéristiques dominantes de chaque noyau.
- Dans les pôles villageois secondaires, la qualité des bâtiments et des espaces publics contribuera au renforcement de l'identité et de la convivialité de chaque noyau. On renforcera la densité bâtie existante en respect du contexte urbanistique local et on favorisera des implantations bien intégrées au tissu existant. La construction neuve, la transformation et la rénovation de bâtiments anciens ou la création de lotissements résidentiels ou d'activités renforceront la structure des entités bâties.
- Au sein des quartiers en périphérie des centres ou reliant les centres entre eux, on privilégie l'habitat en permettant une densification compatible avec l'environnement bâti et non-bâti. Celle-ci est mise en œuvre pour autant que les conditions d'accessibilité le permettent. La structure initiale du bâti, lorsque celle-ci est structurante, est respectée.
- Dans les zones résidentielles où les caractères urbanistiques sont moins marqués, on préservera le caractère ouvert et l'ambiance résidentielle. Là où elle est particulière à un quartier, on la renforcera. Là où elle n'existe pas aujourd'hui, on cherchera à susciter cette ambiance spatiale en induisant de nouveaux caractères du bâti et des rues.
- Les nouvelles zones à urbaniser seront conçues dans l'optique d'une composition architecturale et urbanistique s'intégrant dans une vision globale de la zone; la diversité sera notamment recherchée dans la conception des lotissements. Les zones à urbaniser de type lotissement sont conçues en garantissant un espace public cohérent autour duquel s'organise le bâti. Ces zones sont conçues de sorte à bénéficier d'un gain énergétique maximum.
- Les zones d'activités économiques peuvent donner lieu à une urbanisation marquante, surtout dans la vallée de la Lasne (site des anciennes papeteries, complexe pharmaceutique,...). Le règlement cherche à harmoniser le développement de ces zones avec leur environnement naturel ou bâti. Il en sera de même pour les services publics et les équipements communautaires dispersés dans la commune, ainsi que pour la zone d'activités commerciales du centre de Rixensart et de la Mazerine.
- Dans les zones agricoles et forestières, on protégera le paysage rural et ses caractéristiques traditionnelles. On veillera particulièrement à limiter la construction sur les versants de la Lasne; on y recherchera une bonne intégration des bâtiments dans le paysage, notamment les étables, les silos, les garages et les hangars.
- L'aménagement des espaces publics, avenues, rues et places favorisera l'échange et la rencontre. On recherchera une meilleure lisibilité des itinéraires et on recréera des lieux à vocation sociale, principalement dans les centres, au cœur des quartiers et dans les zones à vocation résidentielle. Il faut conforter et garantir la priorité des piétons et cyclistes afin de leur assurer la sécurité et d'encourager les relations sociales. Dans l'aménagement des voiries, des aires de parcage et des espaces publics, on sera attentif à adopter des revêtements perméables et, le cas échéant, à privilégier tout dispositif qui peut ralentir l'écoulement des eaux de pluie ou de ruissellement.
- Le schéma de structure établit une hiérarchie des voies de communications dans la commune; le règlement communal d'urbanisme fixe les caractéristiques auxquelles doit répondre chaque niveau hiérarchique du réseau régional et communal. Les objectifs généraux de mobilité visent une utilisation moindre de la voiture et incitent à l'usage plus conséquent des transports en commun et modes doux. On sera particulièrement attentif à la qualité des cheminements pour les piétons, à la cohabitation entre piétons et voitures en fonction du niveau hiérarchique de la voie (aménager un espace partagé au sein des voiries de distribution et de desserte locale), aux chemins et sentiers, aux abords des écoles et des équipements publics, à la traversée des centres et à l'aménagement des carrefours.

Nonobstant les options communales qui viennent d'être brièvement rappelées, le règlement communal d'urbanisme ne peut pas déroger aux plans d'aménagement en vigueur. Par conséquent, il se conforme au zonage fonctionnel du plan de secteur et aux différents PCA.

Les prescriptions des permis de lotir autorisés avant la mise en vigueur du règlement et non périmés restent d'application. Pour les permis de lotir autorisés et non périmés, le règlement ne s'applique donc que pour les prescriptions qui ne sont pas contraires aux règles de lotissement en vigueur.

### *Aires et sous-aires différenciées*

Ce règlement communal d'urbanisme s'articule sur la différenciation du territoire communal en "aires" réglementaires différenciées. Ce découpage permet d'adapter les règles de construction et d'aménagement de l'espace public aux différents "quartiers" et aux "paysages" de Genval, Rixensart et Rosières.

Le principe de base du découpage en aires et sous-aires part du constat suivant : Rixensart ne présente pas de caractéristiques homogènes dans ses différentes entités bâties. Il en résulte que le règlement communal d'urbanisme doit définir des prescriptions qui soient en rapport avec la diversité des sites comme avec leurs exigences propres.

Conformément à l'article 82 du Code wallon qui précise que le règlement d'urbanisme ne peut déroger aux stipulations des plans d'aménagement ayant force obligatoire, le découpage en aires et sous-aires s'inscrit dans les limites définies par le plan de secteur, en s'y conformant strictement.

Toutefois, certaines « adaptations » peuvent apparaître. Par exemple, un terrain classé au RCU dans une aire d'équipements et de services publics, alors qu'il est en zone d'habitat au plan de secteur. Sa vocation de fait est l'équipement communautaire. Cela s'explique par le fait qu'il est possible de construire un équipement communautaire en zone d'habitat. Le RCU n'est donc pas contraire au plan de secteur.

La commune a été subdivisée en cinq aires principales auxquelles s'ajoutent les plans d'eau inscrits au plan de secteur et les zones de protection paysagère

- l'aire d'habitat,
- l'aire d'activités économiques,
- l'aire de services publics et d'équipements communautaires,
- l'aire rurale,
- l'aire d'infrastructures techniques

L'aire d'habitat a été elle-même subdivisée en 9 sous-aires différenciées.

Certaines dispositions s'appliquent aux zones de protection paysagère inscrites en surimpression sur le plan des aires et sous-aires différenciées.

Le règlement communal d'urbanisme détermine les caractéristiques des espaces publics et des voiries. Il permet aussi à la commune de fixer le nombre de places privées de stationnement ou de garages qui devront être aménagées par les propriétaires. Il fixe en outre le nombre d'emplacements pour vélo à aménager.

### *Application*

Pour tout projet de grande dimension et toute situation particulière, il est vivement recommandé de soumettre le projet à l'avis préalable de l'administration communale et, si celle-ci l'estime justifié, du collège communal, avant l'introduction du permis d'urbanisme ou de lotir. Les situations particulières sont notamment :

- les constructions à implanter sur des terrains localisés en contre-haut ou en contrebas de la voirie;
- les implantations dans des terrains en déclivité (de plus de 3%);
- les implantations aux angles de rues et sur les places;

- tout projet de construction à l'intérieur d'un îlot
- les terrains situés dans une zone de protection paysagère;
- les constructions ou installations implantées à proximité de la Lasne et de ses abords,
- les constructions situées sur un terrain inondé ou réputé inondable<sup>2</sup>
- les constructions dont la superficie au sol est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- les constructions de bâtiments d'industrie, d'artisanat ou d'exploitation agricole,
- les projets nécessitant un nombre élevé d'emplacements de parcage ou ayant une incidence importante en matière de circulation.

Pour qu'un bon projet architectural ou urbanistique ne se heurte pas au prescrit du règlement, il sera permis d'y déroger à titre exceptionnel et sur accord motivé du Collège échevinal.

En cas d'application de l'article 107 § 1er, 3. du Code wallon concernant la délivrance des permis en régime de décentralisation, il ne peut être dérogé au règlement communal d'urbanisme que dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions. Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation de la Commission communale (articles 113 et 114 du Code wallon).

Le Collège peut en outre soumettre toute demande de permis d'urbanisme ou de lotir à l'avis de la Commission consultative (Code wallon, art.107 §3).

Pour les permis d'urbanisme concernant un bien situé dans un périmètre Natura2000 ou dans une zone de 100m entourant la zone, l'avis de la Direction Nature et Forêt est requis.

---

<sup>2</sup> se référer à la carte des « aléa d'inondation par débordement du cours d'eau » réalisées par la Région Wallonne et ses éventuelles mises à jour ultérieures

## B. CHAMP D'APPLICATION

---

Nonobstant l'application des articles du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, notamment les articles :

- 84 à 88 (traitant de la délivrance du permis d'urbanisme),
- 89 à 106 (traitant de la délivrance des permis de lotir),
- 76 et 77 (traitant des règlements régionaux d'urbanisme),
- 393 à 405 (traitant du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme),
- 406 à 413 (traitant de l'isolation thermique et de la ventilation des bâtiments),
- 414 et 415 (traitant du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et de l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite) ;
- 431 à 442 (traitant du règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité).

Nonobstant le respect des plans d'alignement en vigueur ainsi que celui des lois et des règlements généraux en matière de grande voirie et en l'absence d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir dûment autorisé et non périmé, les prescriptions générales du présent règlement communal d'urbanisme sont d'application à l'ensemble du territoire et les prescriptions particulières sont d'application pour les différentes aires différenciées auxquelles elle se rapportent.

Le présent règlement communal d'urbanisme s'applique aux actes et travaux dont la demande de permis a fait l'objet d'un accusé de réception en bonne et due forme.

Nonobstant l'application de l'article 150 bis (traitant de la délivrance du certificat d'urbanisme) et de l'article 131 (traitant de la délivrance du permis unique en cas de projet mixte au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement), le présent règlement communal d'urbanisme est d'application lors d'une demande de certificat d'urbanisme dans le cadre d'un permis unique.

Toutefois, même en l'absence d'un acte administratif, tous les actes et travaux sont tenus de respecter les options urbanistiques définies au présent RCU exprimant la philosophie d'aménagement désirée par la Commune.

Les codes du logement, civil, rural notamment sont d'application.

### *Aires différenciées*

Est reconnue comme aire différenciée, une partie du territoire communal délimitée par un périmètre et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie dans le règlement communal d'urbanisme.

Les aires différenciées sont répertoriées par un premier chiffre repris sur la carte des aires différenciées et dans le règlement d'urbanisme. On distingue: 5 aires différenciées auxquelles s'ajoutent les plans d'eau inscrits au plan de secteur et les zones de protection paysagère

- 1 Aire différenciée d'habitat,
- 2 Aire différenciée d'activités économiques,
- 3 Aire différenciée de services publics et d'équipements communautaires,
- 4 Aire différenciée rurale,
- 5 Aire différenciée d'infrastructures techniques



### Sous-aires différenciées

Est définie comme sous-aire différenciée, une partie d'une "aire différenciée" d'habitat, délimitée par un périmètre et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie dans le règlement communal d'urbanisme.

Les sous-aires sont répertoriées par le deuxième chiffre repris sur la carte des aires différenciées et dans le règlement d'urbanisme.

Pour l'aire d'habitat, on distingue cinq types de sous-aires différenciées :

- 1/1 Sous-aire d'habitat des centres de Maubroux et Rixensart
- 1/2 Sous-aire d'habitat des noyaux anciens :
  - 1/21 sous-aire différenciée de Bourgeois, Rosières et Mahiermont
  - 1/22 sous-aire différenciée de Genval
  - 1/3 Sous-aire d'habitat en dehors des centres
- 1/4 Sous-aire d'habitat résidentiel :
  - 1/41 Habitat à caractère résidentiel
  - 1/42 Parc résidentiel
  - 1/43 Habitat à caractère patrimonial du Lac de Genval
- 1/5 Sous-aire d'habitat groupé.

Certaines zones sont reprises dans la zone de protection paysagère (hachurée sur le plan des aires et sous-aires différenciées). Elles font l'objet de prescriptions particulières.

### *Portée du règlement communal d'urbanisme*

Dorénavant, tout permis d'urbanisme ou de lotir se conformera aux dispositions du présent règlement.

Le règlement communal d'urbanisme a pour but d'encadrer les actes et travaux d'aménagement. Il détermine des valeurs minimales et maximales pour certains paramètres (recul, hauteur, pente de toiture, etc.). Il ne prétend pas toutefois fixer les règles de bonne architecture. Le fait qu'un projet respecte ces valeurs ne signifie pas que le permis sera automatiquement autorisé. La Commune se réserve le droit de refuser un permis d'urbanisme ou de lotir même si celui-ci est conforme aux règles édictées si elle le juge peu intégré ou susceptible de nuire au voisinage. Elle en produit la justification.

La commune se réserve le droit d'apprécier le projet en vue d'assurer le bon aménagement des lieux. Il en est de même pour les dispositions non prévues dans le règlement.

En d'autres termes, le respect de toutes les prescriptions réglementaires ne donne pas d'office droit à un permis et tout ce qui n'est pas explicitement prévu par le règlement n'est pas nécessairement autorisé.

### *Composition du dossier de demande*

Pour qu'un dossier de permis soit considéré comme complet, il doit être conforme aux indications des articles 284 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie. Le demandeur fournira à la Commune le plan des impétrants.

En outre, s'il s'inscrit contre un ou plusieurs bâtiments existants, le projet doit comporter une vue 3D présentant au moins les façades et les toitures voisines.

Lorsqu'elle le juge nécessaire, la Commune peut obliger le demandeur de lui fournir un document justifiant le parti urbanistique et architectural du projet. La Commune en fixe le contenu et la forme.

### *Mesures diverses*

#### *DEROGATION*

En cas d'application de l'article 113 du Code wallon, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions, déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme.

La dérogation n'a pas de portée générale; elle est limitée à une seule demande de permis.

#### *SANCTIONS*

Toute infraction au présent règlement est passible des sanctions prévues aux articles 153 et suivants du Code wallon.

## C. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES ET SOUS-AIRES DIFFERENCIEES

---

### 1. OPTIONS URBANISTIQUES

La Commune de RIXENSART désire gérer son territoire en vue d'améliorer progressivement l'environnement bâti et le cadre de vie de ses habitants, d'utiliser avec parcimonie le sol et les ressources et de développer le patrimoine architectural, naturel et paysager de l'entité. Le règlement communal d'urbanisme est conçu pour préserver le caractère de la Commune, renforcer ses noyaux anciens, maintenir ses quartiers d'habitat « aérés » et conserver ses paysages naturels ou ouverts. Par ses décisions en matière d'urbanisme, elle veut promouvoir la qualité urbanistique des espaces publics et veiller à l'intégration des bâtiments privés et publics dans leur environnement construit ou naturel.

Le règlement communal d'urbanisme se fixe pour objectif fondamental de conserver et de renforcer les caractéristiques dominantes des divers pôles hiérarchisés qui structurent le territoire de la Commune <sup>1</sup>. Tout projet devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat, notamment avec les constructions voisines dans le respect des caractéristiques architecturales locales. Les voiries et autres espaces publics à créer ou à aménager et les abords des constructions devront être conçus en cohérence avec les rues et espaces publics avoisinants afin de renforcer la continuité et la lisibilité de l'espace public du territoire communal.

La Commune souhaite structurer les sites d'habitat en recherchant, dans les noyaux anciens, une intégration des constructions dont les caractéristiques seront respectueuses de l'héritage du passé. Les caractéristiques urbanistiques et architecturales des nouvelles constructions et des transformations de bâtiments existants ainsi que l'aménagement de leurs abords concourront à la définition d'ensembles cohérents, harmonieusement intégrés dans leur contexte.

Ceci se traduira notamment :

- En concentrant l'habitat à proximité des pôles d'équipements et de services, de commerces et des pôles intermodaux;
- En veillant à l'intégration des immeubles à appartements dans le contexte urbanistique local et en portant une attention particulière aux subdivisions de bâtiments en vue de créer plusieurs logements de sorte à assurer l'intégration dans le contexte bâti et non bâti et le respect du bâtiment initial.
- En veillant à l'intégration des bâtiments accueillant d'autres fonctions que l'habitat (commerces, équipements socio-culturels,...<sup>o</sup> ;
- En attachant une attention particulière aux caractéristiques du bâti traditionnel dans les noyaux anciens : les volumes, les proportions entre les pleins et les vides, les pentes de toiture et les teintes ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines ;
- En recherchant une bonne insertion dans le paysage bâti et naturel des bâtiments affectés à l'industrie, à l'artisanat et à l'agriculture; en protégeant le paysage naturel de la vallée de la Lasne et en intégrant le site des anciennes Papeteries de Genval dans ce contexte ;
- En utilisant les plantations comme élément de valorisation et/ou de composition des sites d'habitat en vue d'une bonne intégration des constructions neuves et transformations ;
- En mettant en œuvre une gestion différenciée des plantations ;

---

<sup>1</sup> On se référera notamment aux options générales et projet territorial du schéma de structure et aux objectifs généraux du règlement communal d'urbanisme.

- En favorisant une efficacité énergétique optimale des constructions et des aménagements, en promouvant notamment l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- En veillant à maintenir le plus possible de zones perméables autour des constructions envisagées et au sein des espaces publics
- En préconisant des dispositifs d'assainissement et d'évacuation des eaux résiduaires adaptés au contexte et intégrée au cycle naturel de l'eau ;
- En recherchant la meilleure adéquation entre la destination d'un immeuble et le nombre d'emplacements de parcage de véhicules à prévoir sur fonds privé et leur intégration paysagère; en respect de l'objectif général de mobilité visant une utilisation moindre de la voiture et une incitation à l'usage plus conséquent des transports en commun et modes doux ;
- En privilégiant l'intégration des constructions et aménagements par rapport à l'espace public par un traitement adapté des plantations, haies, clôtures ainsi que par l'intégration discrète des édicules ou des antennes.

## 2. CONTROLE DE L'IMPLANTATION ET DES NIVEAUX

Le tracé des ouvrages sur chantier est soumis à l'approbation de la Commune avant leur réalisation.

L'implantation et les niveaux du rez-de-chaussée sont contrôlés conformément aux indications du permis d'urbanisme ou de lotir. L'architecte responsable de la surveillance des travaux en fait la demande avant le commencement des travaux.

## 3. DEPOT D'ECHANTILLONS

Pour les matériaux d'élévation et de couverture utilisés lors de la construction ou de la transformation de bâtiments, le dépôt d'une description technique et/ou des échantillons est obligatoire préalablement à la mise en oeuvre. La Commune peut également formuler cette demande pour les matériaux de clôture.

Les descriptions techniques sont soumises à l'approbation de la Commune au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

A la demande de l'architecte, les échantillons sont soumis à l'approbation de la Commune sur chantier lors du contrôle de l'implantation et des niveaux.

De même, le dépôt d'une description technique et/ou d'un échantillon des matériaux utilisés est obligatoire préalablement à la mise en oeuvre pour des verrières, serres, capteurs solaires et autres éléments vitrés. Ils sont soumis à l'approbation de la Commune au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

Pour les revêtements de sol extérieurs, les éléments de mobilier urbain et les enseignes, le dépôt d'une description technique est obligatoire préalablement à la mise en oeuvre. Ils sont soumis à l'approbation de la Commune au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme ou, à défaut de permis, au moins 15 jours avant le début des travaux.

La mise en oeuvre de ces matériaux et de ces éléments n'est autorisée que lorsqu'un procès-verbal d'approbation a été délivré par la Commune.

#### 4. PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX BATIMENTS

**SALUBRITE ET SECURITE DES LOGEMENTS** Les logements respectent les critères de salubrité et de sécurité définis dans le Code wallon du logement et ses mises à jour.

**SUPERFICIE**

Tout logement dans un immeuble neuf ou créé lors d'une division d'un bâtiment existant respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :

- 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m<sup>2</sup> ,
- 2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup> ,
- 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m<sup>2</sup> ,
- 4° pour la première chambre à coucher, 14 m<sup>2</sup>, et pour les autres chambres à coucher, 9 m<sup>2</sup>.

La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond minimum définie ci-après.

Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup>.

Dans les immeubles existants :

- La construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes relatives aux immeubles neufs ;
- Les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf, doivent tendre au respect des normes relatives aux immeubles neufs ;
- Les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes définies ci-avant.

**HAUTEUR SOUS PLAFOND**

La hauteur sous plafond minimale requise pour les pièces d'habitation de jour est de :

- 2,40 mètres en cas de construction,
- 2,30 mètres en cas d'adaptation, de réhabilitation ou de restructuration.

La hauteur sous plafond minimale requise pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires est de :

- 2,20 mètres en cas de construction,
- 2,10 mètres en d'adaptation, de réhabilitation ou de restructuration.

Cette hauteur est requise pour au moins :

- 100% de la surface de la pièce lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à 2,00 mètres,
- 75% de la surface de la pièce lorsque la hauteur sous plafond est

- comprise entre 1,80 et 2,00 mètres,
- 50% de la surface de la pièce lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 mètre et 1,80 mètres,
- 0% de la surface de la pièce lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 mètre.

La hauteur sous plafond ne sera en aucun cas inférieure à la hauteur minimale requise par le Code wallon du logement. Cependant, pour les bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde en vertu du Livre III du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, des hauteurs inférieures pourront être maintenues pour autant qu'elles ne constituent pas une cause d'insalubrité au sens du Code wallon du logement.

*CREATION D'UN NOUVEAU LOGEMENT  
DANS UNE CONSTRUCTION EXISTANTE ET  
CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A  
APPARTEMENTS*

En cas de création d'un nouveau logement dans une construction existante ou d'un immeuble à appartements, les prescriptions du présent règlement sont d'application, notamment pour ce qui concerne les critères de salubrité et de sécurité, l'aménagement d'emplacements de parcage, l'aménagement d'un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, l'aménagement d'un local destiné au dépôt temporaire des déchets ménagers et le système d'assainissement.

On veillera également à la qualité des espaces communs, notamment aux entrées. L'aménagement d'un espace vert commun est encouragé.

Lors de la création d'un nouveau logement au-dessus d'un commerce, service ou bureau, une entrée privative séparée doit être aménagée.

Les normes relatives aux personnes à mobilité réduite sont d'application<sup>2</sup>.

## 5. MESURES DE PROTECTION ESTHETIQUE

Lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme relatives à tout projet susceptible d'avoir un impact paysager, la Commune peut imposer la plantation d'arbres, de haies ou de massifs végétaux autour des bâtiments ou des installations. Elle peut en fixer l'essence et la forme. Si les intéressés dûment avertis ne procèdent pas à l'exécution de ces plantations dans un délai de douze mois après l'achèvement des travaux de gros œuvre, la Commune pourra y pourvoir aux frais des intéressés après décision judiciaire.

Dans le cas de construction à proximité de bâtiments présentant de fortes variations dans l'implantation, le volume, les matériaux ou les couleurs, le volume à construire devra s'intégrer aux caractéristiques dominantes de la rue et du quartier en assurant une transition harmonieuse entre les différents ensembles bâtis. Cette règle s'applique aussi aux transitions entre différentes aires ou sous-aires différenciées.

Aux abords de constructions d'architecture caractéristique d'un lieu, la Commune peut fixer des charges d'urbanisme de manière à ce que les nouvelles constructions ne mettent pas en péril l'ambiance du lieu.

La Commune peut interdire toute intervention susceptible de modifier le

---

<sup>2</sup> CWATUP, art 414 et suivants° : Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite - AGW du 25 février 1999,

caractère naturel de la vallée de la Lasne notamment toute modification excessive du relief naturel, tout boisement ou déboisement anormal, toute clôture inadéquate, toute architecture ou enseigne, tout mobilier public ou équipement technique perturbant l'aspect esthétique de la zone.

Les silos, hangars, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. La Commune peut toutefois les autoriser dans des endroits non exposés à la vue. Elle fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

La Commune peut imposer le maintien et l'entretien de petits éléments architecturaux tels que fontaines, chapelles, potales, horloges, etc. Elle peut fixer la nature des travaux d'entretien.

## 6. MESURES DE PROTECTION DES ARBRES, DES HAIES, DES ESPACES VERTS ET DES PLANS D'EAU

Nul ne peut sans permis préalable, écrit et exprès du Collège Communal :

Supprimer ou réduire des espaces verts, jardins ou parcs affectés à la végétation ;

Défricher ou modifier la végétation de landes, bruyères ou fagnes ;

Supprimer ou réduire des plans d'eau ainsi que des bois privés, à l'exception des activités piscicoles ou forestières normales d'entretien ;

Abattre, détruire ou endommager des arbres<sup>3</sup>, arbustes ou haies, isolés, groupés ou en alignement, ni modifier leur structure, ni accomplir des actes pouvant provoquer la disparition prématurée de ceux-ci.

Par supprimer ou réduire des espaces verts, jardins ou parcs affectés à la végétation, on entend notamment :

Modifier la silhouette de la végétation ou détruire des plantations;

Déboiser ;

Modifier sensiblement le relief du sol ;

Aménager un ou des emplacements destinés à la circulation ou au parcage, ou d'une façon générale modifier l'aspect des espaces verts aux abords des constructions ou des installations (à moins de 20 m de celles-ci).

La circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à « la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement » (*MB 10/02/2009*) est d'application.

---

<sup>3</sup> Sont considérées comme arbres et arbustes, les plantations dont le tronc présente un diamètre minimum de 40 cm mesuré à 1.50 m du sol.

En milieu ouvert, les bois et forêts soumis au régime forestier, les productions agricoles et horticoles ne tombent pas sous l'application de cette prescription.

Le Collège Communal peut subordonner l'octroi du permis à des conditions précises en vue de la reconstitution des espaces verts ou des plantations et à la restauration des haies notamment, quant aux essences, quantités, qualités et diamètres, ainsi qu'à leur architecture.

#### *CHOIX DES ESSENCES*

Le choix des essences d'arbres et de haies est fait sur base des listes élaborées dans le cadre du PCDN et annexées au présent règlement ; à savoir :

- Liste fermée obligatoire dans le cadre de la plantation de toutes les haies et massifs sur la commune, par les particuliers ou les pouvoirs publics que ce soit en zone résidentielle, en zone rurale ou dans les espaces verts communaux.
- Liste indicative dont il faut s'inspirer mais dont il est possible de s'écarter dans le cadre de l'aménagement des jardins et des espaces verts communaux, lorsqu'il s'agit de plantations isolées qui ne correspondent pas à la situation de point précédent.

#### *PLANS D'EAU ET PISCINES EXTERIEURES*

L'aménagement de plans d'eau ou de piscines d'agrément non couvertes respectera le relief naturel du sol, les modifications de celui-ci étant limitées à 0,50 mètre maximum. Les piscines seront implantées en déblai en respectant la pente du terrain naturel.

Les plans d'eau et piscines d'agrément non couvertes respecteront un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Les plans d'eau sont aménagés notamment dans la perspective de concourir à l'amélioration et à la régénérescence du milieu naturel et au maintien de la biodiversité.

## **7. ASSAINISSEMENT**

Le réseau de canalisation d'égout, le système d'épuration, de traitement et d'évacuation des eaux usées et pluviales, l'installation des appareils sanitaires, les citernes, réservoirs et fosses, ainsi que les mesures d'écoulement des eaux superficielles ou des effluents domestiques sont obligatoirement mentionnés dans les demandes de permis d'urbanisme et de lotir.

Pour les projets importants, la Commune peut exiger du maître d'ouvrage privé ou public une étude hydraulique et hydrologique qui justifie la conception et la localisation du système d'épuration, de traitement et d'évacuation des eaux usées et pluviales.

Le système d'épuration collective ou individuelle se conforme aux exigences du Code wallon de l'Eau (notamment l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2006 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires et ses modifications successives).

La Commune peut, d'initiative ou à la demande d'une ou plusieurs personnes, soumettre, en raison d'impératifs techniques ou environnementaux, une ou plusieurs habitations, à des mesures particulières d'assainissement autonome groupé.



La Commune peut subordonner l'octroi du permis à des conditions précises en vue du traitement, de l'épuration et de l'évacuation des eaux usées et pluviales.

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire. S'il n'existe pas de réseau public d'égouts accessible, la possibilité d'un raccordement ultérieur sera prévue. La Commune peut dans ce cas imposer un système d'épuration individuelle simple ou groupé, en attente d'un raccordement à l'égout, garantissant l'épuration des rejets et conforme au Règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires.

Si la mise en fonction n'est pas réalisée dans un délai de douze mois après l'achèvement des travaux de gros œuvre, la Commune pourra y pourvoir aux frais des intéressés après décision judiciaire.

La Commune peut autoriser tout système d'épuration, de traitement ou d'évacuation des eaux conforme à la réglementation en vigueur (installation d'épuration individuelle ou collective, fosse septique équipée d'un lit bactérien, lagunage et autres dispositifs domestiques); ce dispositif sera régulièrement entretenu. Le dispositif de traitement doit pouvoir être contrôlé en toutes circonstances par un agent mandaté par la Commune. Cette autorisation peut être modifiée ou révoquée.

Le déversement des eaux usées ou l'écoulement des effluents domestiques dans les fossés, cours d'eau, aqueducs ou le long de la voie publique est interdit.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'égouts est interdit excepté le trop-plein des citernes d'eau pluviale en cas de réseau unitaire.

## 8. CITERNES

Lors de la construction d'une habitation unifamiliale ou d'un immeuble à logements multiples, la réalisation d'une citerne d'eau pluviale de 6000 litres au moins est obligatoire.

Pour les immeubles à logements multiples, la Commune peut fixer une capacité minimale supérieure à 6000 litres en fonction des surfaces de toiture ou d'aménagements extérieurs à réaliser et des conditions environnementales particulières.

La réalisation d'une citerne d'eau pluviale sera réalisée selon les dispositions qui précèdent en cas de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

La Commune peut également imposer l'installation d'une citerne d'eau de pluie pluviale lors de la construction ou transformation d'un bâtiment comportant une activité autre que le logement. Elle fixe la capacité requise.

Lorsque la situation ne le permet pas, l'application de ces dispositions est laissée à l'appréciation du Collège Communal.

En remplacement de la réalisation d'une citerne d'eau pluviale, la Commune peut subordonner la délivrance du permis à des conditions précises de rétention d'eau pluviale qui contribue à atténuer les effets des inondations.

La réalisation de citernes d'eau pluviale, de réservoirs ou d'installations servant à l'entreposage d'huile, de matières oléagineuses combustibles ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques est soumise à autorisation préalable de la Commune. Celle-ci fixe les dispositions à prendre en vue de

sauvegarder la salubrité, la solidité et la sécurité.

Les citernes, réservoirs et installations d'entreposage d'hydrocarbures ou autres produits susceptibles de provoquer une pollution en cas de dégradation du support sont soit intégrés dans les bâtiments, soit aériennes sur support ou dalle bétonnée à même le sol. Dans ce cas, ils sont situés à 2 m au moins des limites parcellaires.

La Commune peut imposer l'emploi de citerne d'hydrocarbures double paroi lorsque la capacité est supérieure à 3000l.

La Commune peut imposer des mesures de protection esthétique.

En cas de transformation, la Commune fixe les dispositions à prendre relatives aux citernes, réservoirs et installations d'entreposage existants en vue de sauvegarder la salubrité, la solidité et la sécurité.

## 9. CLOTURES

*CLOTURES IMPLANTEES A LA LIMITE DU DOMAINE PUBLIC ET ENTRE PARCELLES AU NIVEAU DE LA ZONE DE REcul* Les clôtures implantées en limite du domaine public et entre parcelles au niveau de la zone de recul sont constituées :

- D'un mur en maçonnerie ou autre matériau opaque s'harmonisant avec les matériaux de parement du (es) volume(s) érigé(s) sur la parcelle, d'une hauteur maximale de 50 centimètres. Il peut être surmonté d'une grille de teinte sobre ou d'un autre matériau largement ajouré de teinte sobre. Le tout ne dépassera pas 2,0 mètres ;
- D'une haie<sup>4</sup> d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Celle-ci est plantée soit à 50 centimètres au moins de l'alignement, soit dans le prolongement du front de bâtisse de la construction. Les haies peuvent être supportées par une clôture de 2,00 mètres maximum constituée de piquets reliés entre eux par des fils ou un treillis à larges mailles ;
- Un autre dispositif peut être autorisé moyennant accord préalable de la Commune et pour autant qu'il s'intègre à l'environnement bâti et non-bâti, qu'il ne dépasse pas une hauteur de 2,00 m. L'accord préalable de la Commune est établi sur base d'un échantillon ou d'un montage graphique de représentation.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du trottoir ou du terrain.

Dans l'aire d'activités économiques et l'aire de services publics et équipements communautaires, les clôtures pourront atteindre une hauteur de 3 mètres ; les parties opaques respecteront toutefois une hauteur maximale de 50 cm.

Les matériaux synthétiques ou assimilés opaques sont interdits.

En aucun cas la clôture ne doit obstruer la vue pour les usagers de la route

---

<sup>4</sup> composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement tel que précisé dans les listes élaborées dans le cadre du PCDN et annexées au présent règlement. L'usage de conifères est interdit.

et mettre en péril la sécurité de ceux-ci.

La Commune peut interdire, limiter la hauteur, imposer une transparence visuelle ou au contraire obliger l'implantation de clôture au sein de la zone de recul, en tout ou en partie, tant pour des impératifs de sécurité que pour répondre à des préoccupations d'intégration paysagère et urbanistique.

Dans les zones de protection paysagère et au sein de la sous-aire différenciée à caractère patrimonial du Lac de Genval (1/43), la Commune peut imposer un type de clôture identique ou similaire pour plusieurs parcelles formant un ensemble urbanistique et paysager cohérent (entrée d'agglomération,...) en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les clôtures seront mise en œuvre dans un délai de douze mois après l'achèvement des travaux de gros œuvre.

*CLOTURES IMPLANTEES ENTRE PARCELLES (AU-DELA DE LA ZONE DE REcul)* Prescription applicable aux zones de terrasse situées au sein des ensembles bâtis mitoyens et semi mitoyens :

Les clôtures implantées entre parcelles de bâti mitoyen et semi mitoyen, au-delà de la zone de recul, jusque maximum 4 mètres au-delà de la façade arrière du volume principal (=zone de terrasse) pourront être opaques et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres. Sont autorisés :

- Une haie<sup>5</sup> d'une hauteur maximale de 2.00 mètres, pouvant être supportée par une clôture constituée de piquets reliés entre eux par des fils ou un treillis à larges mailles ;
- Un mur en maçonnerie ou autre matériau opaque s'harmonisant avec les matériaux de parement du(es) volume(s) érigés sur la parcelle, d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Les clôtures implantées au niveau de la zone de terrasse ne perturbent pas de manière significative l'ensoleillement des parcelles voisines.

Prescription applicable aux zones de terrasse situées au sein des ensembles bâtis non mitoyens et au-delà des zones de terrasse des ensembles bâtis mitoyens, semi mitoyens et non mitoyens:

Les clôtures seront largement ajourées ou constituées d'une haie telle que décrite ci-avant. La hauteur maximale est limitée à 2.00 mètres. Sont autorisés

- Un muret en maçonnerie s'harmonisant avec les matériaux de parement du(es) volume(s) érigés sur la parcelle, dont la hauteur maximale est de 50 centimètres, surmonté d'une grille ou treillis métallique à large maille de teinte sobre. Le tout ne dépasse pas 2,00 mètres ;
- D'un treillis métallique à large maille de teinte sobre fixé entre piquets métalliques d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- D'autres matériaux peuvent être autorisés moyennant accord préalable de la Commune et pour autant qu'ils soient largement ajourés et s'intègrent dans l'environnement bâti et non-bâti, que la

---

<sup>5</sup> *idem*

hauteur du dispositif ne dépasse pas 2,00 mètres. L'accord préalable de la Commune est établi sur base d'un échantillon ou d'un montage graphique de représentation.

Les matériaux synthétiques ou assimilés opaques sont partout interdits.

Dans l'aire d'activités économiques et l'aire de services publics et équipements communautaires, les clôtures pourront atteindre une hauteur de 3 mètres ; les parties opaques respecteront toutefois une hauteur maximale de 50 cm.

La Commune peut interdire, limiter la hauteur, imposer une transparence visuelle ou au contraire obliger l'implantation de clôture au-delà de la zone de recul, en tout ou en partie, pour répondre à des préoccupations d'intégration paysagère et urbanistique.

Dans la sous-aire différenciée à caractère patrimonial du Lac de Genval (1/43), la Commune peut imposer des conditions particulières relatives à la hauteur et aux matériaux de clôture en vue d'assurer le maintien du caractère ouvert du parcellaire.

## 10. PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

### *CONCEPTION DE L'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS*

Les voiries et les espaces publics sont aménagés selon une conception d'ensemble en ce qui concerne le traitement des surfaces horizontales et verticales, plantées ou non.

Tout aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecter le caractère particulier de l'aire ou de la sous-aire différenciée.

Dans l'aménagement des espaces publics, on portera une attention particulière aux PMR.

Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries, on cherchera à améliorer la sécurité par le ralentissement du trafic, par une bonne visibilité et par l'éveil de l'attention des usagers, notamment à l'approche des carrefours, des zones à forte fréquentation piétonne et des traversées piétonnes.

On veillera à la qualité de mise en œuvre des sous fondations et fondations, des filets d'eau et des bordures.

Les caractéristiques dimensionnelles des voiries, des trottoirs, des zones de stationnement et des espaces publics sont définies pour chaque aire et sous-aire différenciée. Toutefois, ces dimensions seront adaptées lorsque la situation locale ne permet pas de les respecter en raison de ses caractéristiques actuelles.

Le passage des véhicules d'entretien doit pouvoir être assuré en toutes circonstances, y compris pour les accès privatifs et les piétonniers; la Commune peut en fixer les dimensions minimales.

### *TRAITEMENT DU SOL*

L'implantation, le tracé et l'aménagement des voiries, de leurs abords et des espaces publics respecteront le relief naturel du sol ; on veillera en particulier à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme et de lotir doivent être très

précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et des réalisations projetées.

La hauteur des bordures sera de préférence comprise entre 14 et 17 centimètres, sauf si des conditions locales ne le permettent pas. Cette disposition sera d'application d'office pour les voies supportant un trafic important en vue de garantir la sécurité des piétons et autres usagers faibles, à condition que la voirie autorise le passage simultané de deux véhicules de fort gabarit, comme des bus ou camions pompiers. Cette disposition n'est pas d'application pour les aménagements de type « espaces partagés ».

Les bordures auront un profil adouci par chanfrein. Au droit des passages protégés pour piétons, les bordures seront abaissées au niveau de la chaussée.

Au droit des voies qui ne sont pas empruntées par un trafic important ou qui nécessitent une réduction sensible de la vitesse des véhicules automobiles pour améliorer la sécurité, le concept d'espace partagé pourra être mis en œuvre si les conditions le permettent. On pourra réaliser des ralentisseurs de trafic, des zones 30, des zones résidentielles et tous autres dispositifs légaux et ce conformément à la réglementation en vigueur.

#### *MOBILIER PUBLIC*

Le mobilier public tel que lampadaire, fontaine, abri, banc, poubelle, barrière, borne, colonne-affiche, plaque d'indication de rue doit figurer dans les projets soumis à autorisation.

Le maître d'ouvrage, qu'il soit privé ou public, doit justifier le choix et la localisation du mobilier public par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés.

Les éléments disposés sur le sol seront, dans la mesure du possible, situés dans le prolongement des limites latérales des propriétés privées.

Chaque élément de mobilier public est traité suivant les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux. Ces éléments doivent s'harmoniser entre eux.

Sur les voiries communales, la signalisation directionnelle verticale sera concentrée sur des poteaux ou des panneaux de support communs d'une hauteur maximale de 2,50 m agréés par la Commune. Les panneaux indicateurs des noms des rues seront apposés sur des constructions ou sur des poteaux agréés par la Commune.

La signalisation peut être réalisée par marquage sur la chaussée ou par utilisation de matériaux de couleur incrustés dans le revêtement de la voirie.

Les poteaux, mâts, pylônes ne peuvent par leur localisation nuire à la visibilité.

Les poteaux, mâts, pylônes ainsi que les coffrets techniques sont implantés de préférence à moins de 0,30 m de l'alignement du domaine public.

#### *ECLAIRAGE*

On veillera à une utilisation parcimonieuse et raisonnée de l'éclairage. L'éclairage concourt à l'ambiance et permet d'améliorer la sécurité des voiries et des espaces publics. Le type d'éclairage sera adapté en fonction du rôle joué par les différents espaces publics, afin de participer à sa bonne lisibilité pour les différents usagers.

Le niveau d'éclairage minimal pour les carrefours et pour les traversées piétonnes doit être supérieur à 50 lux. En dehors des carrefours, le niveau d'éclairage des voiries doit être uniforme et supérieur à 20 lux. On évitera tout éclairage excessif susceptible de provoquer des nuisances pour le voisinage.

La lumière ne peut être diffusée vers le ciel.

Les façades, monuments et panneaux publicitaires seront éclairés du haut vers le bas.

On favorisera l'utilisation de luminaires basse consommation et de systèmes alimentés par des énergies renouvelables.

#### *BULLES A VERRES*

Lors de l'aménagement d'un nouveau quartier, la Commune peut imposer le placement de bulles à verres, enterrées de préférence.

#### *PLANTATIONS*

Dans le domaine public, les plantations d'arbres non situées en mitoyenneté sont réalisées à 1 m au moins du bord de voirie et à au moins 3 m des constructions.

#### *ARBRES*

Les plantations réalisées dans le domaine privé sont implantées avec un recul conforme au code rural (soit 2 mètres suivant le code rural en vigueur à l'approbation du RCU).

Le choix des essences est fait sur base des listes élaborées dans le cadre du PCDN et annexées au présent règlement ; à savoir :

- Liste fermée obligatoire dans le cadre de la plantation de toutes les haies et massifs sur la commune, par les particuliers ou les pouvoirs publics que ce soit en zone résidentielle, en zone rurale ou dans les espaces verts communaux.
- Liste indicative dont il faut s'inspirer mais dont il est possible de s'écarter dans le cadre de l'aménagement des jardins et des espaces verts communaux, lorsqu'il s'agit de plantations isolées qui ne correspondent pas à la situation de point précédent.

L'abattage des arbres peut être autorisé en vue dégager un ou plusieurs emplacements de parcage public. Dans ce cas, l'arbre ou les arbres abattus devront être remplacés dans l'année qui suit par au moins un arbre feuillu pour quatre emplacements de parcage. L'abattage d'arbres remarquables effectué dans le même but est interdit.

Pour le stationnement sur un espace public situé en dehors de la voirie, la plantation d'un arbre feuillu à haute tige pour quatre emplacements de voitures ou moins peut être rendue obligatoire.

#### *HAIES*

voir § clôture

#### *ENSEIGNE ET PROCÉDES DE PUBLICITE*

Les enseignes et dispositifs de publicité sont soumis à l'autorisation préalable de la Commune<sup>6</sup> et sont conformes aux dispositions des articles 431 à 441 du Code wallon.

Les enseignes, inscriptions, peintures, décorations à caractère commercial ou dispositifs de publicité à apposer sur les façades des immeubles, ainsi que les procédés d'éclairage sont obligatoirement intégrés dans les

---

<sup>6</sup> Dans un souci de cohérence des enseignes et procédés de publicité au sein de son territoire, la Commune étend le recours obligatoire à un permis d'urbanisme pour les actes et travaux concernés par le CWATUP art 262/12°j relatifs aux actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

demandes de permis d'urbanisme.

Les enseignes et procédés de publicité sont interdits :

- Dans les zones agricoles, forestières, d'espaces verts, naturelles et de parc définies aux articles 35 à 39 du Code wallon ;
- Dans les réserves naturelles telles que définies par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ainsi que dans un périmètre de 50 m autour de celles-ci ;

Les enseignes, dispositifs de publicité, inscriptions et affichages sont interdits sur les façades arrières et latérales, les toitures et les pignons de tout volume principal, secondaire ou annexe.

Ils sont également interdits sur les édifices publics, sur le revêtement des routes, sur les arbres et poteaux situés le long des voies publiques, sur les panneaux ou clôtures temporaires, aux endroits réservés à l'affichage des avis officiels.

Les enseignes et procédés de publicité seront de préférence apposés perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, ils seront à dominante verticale, la superficie n'excède pas 1,50 m<sup>2</sup> par face, la partie saillante est située à 3 mètres minimum au-dessus du niveau de la voirie et le débordement sur la façade est inférieur à 50 centimètres.

Les enseignes et procédés de publicité peuvent également être autorisés dans le plan des façades. Ils sont limités en taille et ne détruisent pas la composition de celle-ci. Dans ce cas, ils ne peuvent dépasser le seuil des fenêtres du premier étage de la façade à rue.

Un seul dispositif est autorisé par accès au site ; un second dispositif peut être autorisé pour autant qu'une distance de 15 m minimum entre chaque dispositif soit maintenue.

Dans le cas de plusieurs enseignes au sein d'un même site, celles-ci sont regroupées sur un même support.

Dans les zones de protection paysagère, la Commune peut imposer des conditions particulières relatives à l'implantation, la hauteur et au graphisme des enseignes et procédés de publicité en vue de former un ensemble cohérent et d'assurer une insertion paysagère la plus harmonieuse possible. Les couleurs pouvant être perçues comme « agressives » y sont exclues.

A proximité des carrefours équipés de feux lumineux tricolores et dans un rayon de 75 m par rapport à ceux-ci, les enseignes et procédés de publicité ne peuvent nuire à la visibilité des feux tricolores ou autres signalisations routières.

Les procédés de publicité sur support vertical indépendant sont admis; la hauteur totale autorisée sera au maximum de 4,00 m, excepté au sein de l'aire d'activités économiques où la hauteur pourra être supérieure à 4 mètres sans dépasser 5,50 mètres pour autant que le dispositif s'intègre à l'environnement bâti.

La puissance, la teinte et le design des enseignes lumineuses seront conçus en rapport avec l'environnement ; la Commune peut déterminer les prescriptions en vue de leur intégration architecturale. Les enseignes et procédés de publicité clignotants sont interdits.

*CONDUITES,*

Lors de la réalisation de nouvelles voiries, la Commune peut imposer la réservation de zones pour les conduites, câbles et canalisations enterrés ;

**CABLES ET CANALISATIONS**

elle peut déterminer la largeur et la nature du revêtement de sol pour ces zones.

Dans les permis d'urbanisme et de lotir, la Commune peut exiger la réalisation de trottoirs et d'aires réservés à la marche sur le domaine public. Elle fixe leur largeur et la nature du revêtement de sol.

Lors de travaux de pose, de construction, d'entretien ou de raccordement d'installations enterrées ou d'équipements techniques, les impétrants sont tenus de ragréer les revêtements existants après avoir remblayé les fouilles avec des matériaux assurant la solidité de la voirie. La Commune peut imposer de recomposer les différentes fondations et sous fondations avec des matériaux similaires à ceux qui existent.

La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être prescrite par la Commune lors de travaux d'équipement de quartiers.

La canalisation éventuelle du fossé d'une voirie publique est soumise à une autorisation préalable de la Commune et sera exécutée de manière à éviter toute obstruction et à en permettre aisément le curage, chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant sa propriété.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales de voirie est obligatoirement assorti de dispositifs tels que bouches d'égouts ou avaloirs qui limitent l'introduction de masses de sable, feuilles mortes ou autres dans ce réseau. Les avaloirs seront munis de coupes air pour limiter les odeurs. Le grillage doit être suffisant pour arrêter les objets les plus volumineux et une chambre de décantation et de dessablage avant le rejet dans les réseaux doit être aménagée. Lorsque la Commune le juge nécessaire, des citernes de retenue sont construites en dehors du domaine public.

Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution seront enterrés. En cas d'impossibilité, ils seront placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles. On envisagera aussi, dans la mesure du possible, la mise en souterrain des lignes à haute tension.

Les équipements implantés au sol tels que cabines électriques, coffrets, pylônes, poteaux d'éclairage, poteaux de signalisation seront discrètement intégrés dans l'espace public et localisés en dehors des zones de circulation piétonne; le passage disponible pour les piétons doit en tout temps rester de 1 m minimum. Ils seront d'un ton sombre, vert foncé de préférence.

Les cabines téléphoniques et les bornes de services doivent s'harmoniser avec l'environnement; elles sont préférentiellement localisées contre des éléments architecturaux ou dans un environnement végétal ou minéral qui en assurera l'intégration discrète.

Les équipements implantés au sol tels que cabines électriques, coffrets, pylônes, poteaux d'éclairage, poteaux de signalisation, les cabines téléphoniques et les bornes de services seront, dans la mesure du possible, situés dans le prolongement des limites latérales des propriétés privées.

Pour rappel, le demandeur fournira à la Commune le plan des impétrants.

**ANTENNES**

L'installation d'antennes paraboliques, de radio-télévision ou de télécommunication visibles depuis l'espace public doit faire l'objet d'une



demande de permis d'urbanisme<sup>7</sup>.

Elles sont implantées à 3 mètres minimum des limites mitoyennes.

La Commune peut conditionner l'octroi du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme en vue de leur intégration architecturale et paysagère, entre autres leur implantation, leur aspect, les mesures de protection esthétique telles que la pose d'écrans visuels ou les plantations.

L'installation d'antennes de télécommunication d'une superficie supérieure à 1 m<sup>2</sup> placées à l'intérieur de bâtiments (ex : balcon) doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

#### *EQUIPEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS*

L'installation d'équipements de chauffage ou de climatisation visibles depuis l'espace public doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Ces équipements visibles depuis l'espace public sont interdits dans la sous-aire d'habitat des centres de Maubroux et Rixensart, excepté le placement de capteurs solaires ou de tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable.

L'implantation d'éoliennes ou de tout autre système qui permet l'utilisation de l'énergie éolienne, l'implantation d'installations de télécommunication, notamment d'antennes de téléphonie mobile, se conforment aux recommandations régionales.

La Commune peut conditionner l'octroi du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme en vue de l'intégration architecturale et paysagère de ces éléments dans l'environnement bâti et non bâti.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement sera détaillée conformément au document de la Région wallonne.

## **11. LOCAUX ET BATIMENTS SEPARES DESTINES AU DEPOT TEMPORAIRE DES DECHETS MENAGERS ET LOCAUX POUR VEHICULES DEUX-ROUES**

Les présentes prescriptions s'appliquent :

- Aux travaux exécutés lors de la construction de bâtiments neufs ou lors de travaux de transformation de bâtiments existants ;
- A toute situation où un local ou un bâtiment séparé destiné au dépôt temporaire des déchets ménagers est rendu obligatoire par le présent règlement ;
- A tout local ou bâtiment existant destiné au dépôt temporaire des déchets ménagers tels que définis dans le décret régional wallon du 27 juin 1996 relatif aux déchets et ses modifications successives.

#### *LOCAL OU BATIMENT SEPRE DESTINE AU DEPOT TEMPORAIRE DES DECHETS MENAGERS*

Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères.

Ce local réunit les conditions suivantes :

---

<sup>7</sup> Dans un souci de cohérence des espaces publics et de qualité paysagère des intérieurs d'îlot, la Commune étend le recours obligatoire à un permis d'urbanisme pour les actes et travaux concernés par le CWATUP art 262/4<sup>o</sup>g relatifs aux actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

- Etre à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- Pouvoir être fermé ;
- Permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ;
- Avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères.

Le dépôt temporaire des déchets ménagers sera obligatoirement réalisé dans des conteneurs ou des réceptacles amovibles à l'intérieur du local.

Si le local est intégré dans le bâtiment principal et en communication avec celui-ci par des portes intérieures, il sera muni de portes présentant une résistance au feu d'au moins une demi-heure et muni de ferme-portes automatiques. Dans ce cas, les parois verticales, les sols et les plafonds présenteront une résistance au feu d'au moins une heure.

L'aération et la ventilation du local ou du bâtiment séparé seront assurées en toute circonstance. Des mesures seront prises pour la protection contre les animaux.

Le local et le bâtiment séparé destiné au dépôt temporaire des déchets ménagers sera nettoyés, désinfectés et traités régulièrement et ce au moins tous les six mois. Il sera obligatoirement équipés d'un dispositif de collecte des eaux usées raccordé au réseau d'égout ou au système d'épuration.

Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples sont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, selon les prescriptions qui précèdent.

*LOCAL POUR VEHICULES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS* Tout immeuble destiné à minimum 3 logements comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants.

Ce local réunit les conditions suivantes :

- Etre à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- Avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement pour véhicules deux-roues non motorisés ou des voitures d'enfants par logement;
- Etre aisé d'accès depuis la voie publique et depuis les logements ;
- Etre indépendant des parkings ;
- Etre sécurisé et muni d'un dispositif d'accrochage adéquat.

Lors de la construction ou transformation d'un bâtiment autre qu'un immeuble destiné à des logements multiples, la Commune peut imposer la création d'un local ou d'une zone permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants. Elle fixe les caractéristiques et le nombre minimum d'emplacements que ce local ou cette aire doit accueillir.

## D. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AIRES ET SOUS-AIRES DIFFERENCIEES

### 1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT 1/1 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE FERME DES CENTRES DE MAUBROUX ET RIXENSART

#### CONSTATS ET ENJEUX

Cette sous-aire couvre les noyaux historiques d'habitat des centres de Maubroux et Rixensart. Ils sont caractérisés par un bâti continu, dense, généralement en ordre fermé, avec une prépondérance de constructions mitoyennes. La sous-aire se caractérise par une continuité et une densité de bâtiments de typologie traditionnelle, propre aux anciennes localités rurales urbanisées autour d'une gare. Les constructions sont généralement en brique, enduit ou pierre de taille.

Les qualités patrimoniales et urbanistiques résultant d'une cohabitation harmonieuse de styles variés méritent être maintenues, renforcées et améliorées.

Ces deux noyaux constituent les centres principaux d'activités de la Commune comportant, outre l'habitat, des petites et moyennes surfaces commerciales, des services et des bureaux, des bâtiments d'activités économiques, des bâtiments scolaires, culturels ou cultuels et des services publics.

Ces centres sont destinés à un développement urbanistique important du fait de leur localisation à proximité des gares du futur Réseau Express Régional (R.E.R.). Des PCA couvrent les quartiers de gare de Rixensart et Maubroux.

Harmoniser le développement de ces quartiers centraux en mettant en œuvre un urbanisme durable est un enjeu important à retenir. Ces quartiers bénéficient d'une bonne accessibilité en transports en commun dont il faut tirer profit. On doit veiller à l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment, promouvoir l'adoption de plans de déplacement pour les entreprises et des écoles,... On doit également y promouvoir une densité bâtie<sup>1</sup> qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial. La mise en œuvre d'une densité bâtie doit cependant tenir compte de la capacité du réseau viaire. La cohérence urbanistique du quartier doit être assurée.

<sup>1</sup> Dans le RCU, par « densité bâtie » ou « densification », on entend la caractéristique compact, aggloméré, regroupé du bâti. Contrairement au schéma de structure, on ne fait pas référence au nombre de logements/ha.

## OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de renforcer ces deux pôles centraux et leur caractère dense.

On donne la priorité aux critères suivants :

- respect des alignements et des reculs à rue,
- respect et mise en oeuvre de la mitoyenneté,
- continuité de l'espace-rue, essentiellement caractérisée par la continuité des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone de recul à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de soubassement, plinthes, escaliers et marches d'accès, etc.),
- cohérence du parti architectural incluant les matériaux de façade et de toiture.

On veillera à assurer l'intégration des nouvelles constructions ou des transformations avec les bâtiments voisins en respectant le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines.

On portera une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées (vallée de la Lasne) en limitant la densité bâtie et en veillant à ce que sa mise en œuvre ne mette pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone.

Les bâtiments seront implantés à proximité de la voirie publique. Ils contribueront à composer une continuité des fronts de bâtisse. La mitoyenneté est recherchée. Localement, des discontinuités du bâti existent et laissent une ouverture sur les jardins et les espaces naturels.

On cherchera à conserver un rapport équilibré entre la surface bâtie et la surface du terrain. Les constructions et les transformations ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs publics et privés doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Une cohérence doit être recherchée dans le traitement des zones de recul des constructions implantées le long d'une même rue.

On respectera l'aspect des bâtiments de style ancien présentant un intérêt architectural ainsi que les ensembles de bâtiments formant une valeur d'ensemble. On veillera à l'intégration des nouvelles constructions en étant particulièrement attentif à la cohérence urbanistique du quartier, à l'harmonie et à la simplicité du traitement des volumes. On sera attentif à la qualité des travaux de transformation, même de détail, et de reconstruction.

Une architecture contemporaine, s'insérant de manière judicieuse dans le contexte local est encouragée.

On sera attentif aux devantures commerciales et à la publicité.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>2</sup>.

L'emploi de matériaux perméables au niveau des abords des constructions est encouragé.

Le règlement vise à assurer la sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...).

Une attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlot. Dans ce but, on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot.

Les espaces publics contribuent à renforcer l'image cohérente des centres. L'aménagement de la voirie et ses abords favorisera la sécurité, la fluidité de la circulation automobile à vitesse modérée. On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. L'aménagement d'espaces partagés est encouragé. Les trottoirs, places, espaces piétonniers sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité.

<sup>2</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour marquer le caractère central de cette sous-aire. La Commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

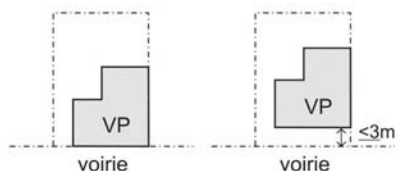
## BATIMENTS

## 1. Implantation

**RÈGLES GÉNÉRALES**

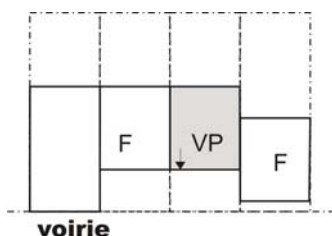
Le volume principal est implanté :

- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement à celui-ci,
- soit avec une marge de recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement à celui-ci.



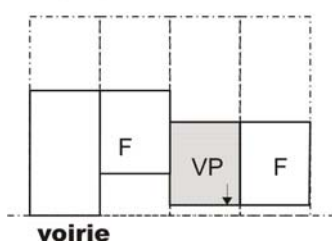
Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) au-delà de la façade avant du volume principal, contre une façade latérale ou contre la façade arrière.

Les volumes secondaires non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service) assurant une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti peuvent toutefois être implantés en-deça de la façade avant du volume principal.



Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal.

En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.



S'il existe un front de bâtisse continu par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul maximum de 3 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur un des deux volumes contigus.

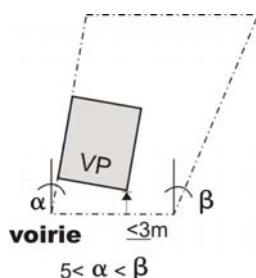
S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul supérieur à 3 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur le volume contigu le plus proche de l'alignement.

**RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES**

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.

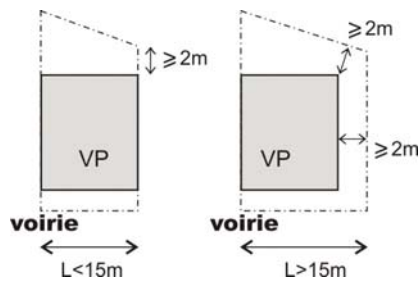


Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.

**MITOYENNETÉ**

La mitoyenneté est obligatoire d'un côté et peut être rendue obligatoire sur les deux côtés lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres. La mitoyenneté s'effectue par le volume principal, secondaire ou annexe.



Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.

La marge de recul latéral et de fond pour tout volume non mitoyen est d'au moins 2 mètres.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol ; les modifications de celui-ci étant limitées à 0,50 mètre maximum. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être situé sous le niveau moyen de la voirie.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Le garage d'une maison unifamiliale se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

Une seule entrée de garage privatif et un seul accès à des garages collectifs est autorisé à front de voirie.

L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 50 % pourra être maintenue.

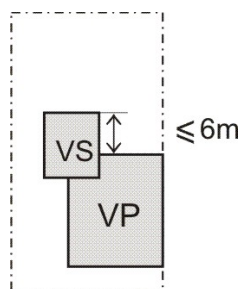
La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées nettement au-delà de la façade arrière des volumes principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) est limitée à 500 m<sup>2</sup> maximum, à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire. S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> maximum (y

compris les volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire)

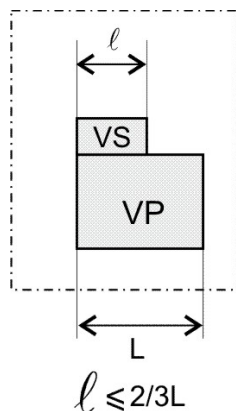
Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (150 m<sup>2</sup> et plus), la Commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du dit volume en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.



La profondeur du volume principal d'habitation unifamiliale ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La profondeur du volume principal d'un immeuble à logements multiples ou comportant une activité non complémentaire à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal, sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.



La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'acole. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.

Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire et aura une largeur maximale de 12 m. Dans ce cas, chaque bâtiment sera nettement distingué des autres.

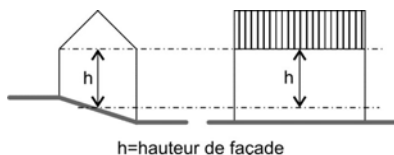
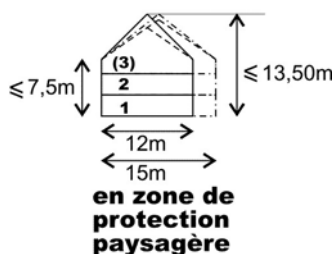
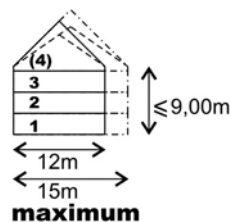
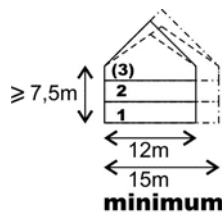
La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 6 m ni excéder 15 m.

L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.



## 2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 7,50 mètres et un maximum de 9,00 mètres. Ceci permettra de réaliser au moins deux niveaux et au plus quatre dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous gouttière du volume principal aura un maximum de 7,50 mètres et la hauteur sous faîte aura un maximum 13,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faîte des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières et sous faîte du volume principal.

Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder la hauteur d'un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.

## 3. Pentés des toitures

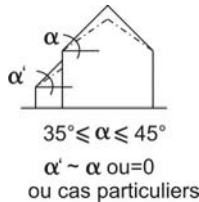
### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes principaux comprendront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison, le rapport des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les volumes secondaires et annexes éventuels comprendront une toiture en pente, d'un versant ou deux versants droits de même inclinaison. Les toitures horizontales et les car-ports à toit plat sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

#### PENTES ET FAÎTAGE



Les toitures inclinées des volumes principaux, secondaires et annexes sont en pente continue comprise entre 35° et 45°.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les toitures plates et pour les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la Commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures des volumes principaux est de préférence parallèle à celle des volumes principaux contigus si la pente est comprise entre 35° et 45°.

Pour les bâtiments affectés aux équipements communautaires ou à l'exploitation agricole, les toitures sont en pente continue comprise entre 25° et 45°.

Le faitage est parallèle à la voirie. Dans le cas où le volume principal est implanté à l'angle de deux voiries, le faitage est soit parallèle à la façade à rue de la plus grande longueur, soit parallèle aux deux alignements.

#### VOLUMES DE TRANSITION

Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

L'emprise du volume de transition est par nature réduite.

Un traitement d'angle particulier de la toiture est autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voirie sans toutefois détruire la volumétrie principale.

#### AUTRES DISPOSITIONS

Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Les toitures ne comprendront pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale, à l'exception d'éventuels auvents, abris, lucarnes et tabatières rampantes ne lui portant pas préjudice.

Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade.

---

Les lucarnes seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

La surface des tabatières rampantes ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture.

Les surfaces sont mesurées en projection horizontale.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et proches du faite de la toiture.

---

#### *TRANSFORMATION*

Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 35° et 45° et caractérisée par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 35° et 45°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.

---

## 4. Matériaux d'élévation

---

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et le même caractère architectural, excepté pour les murs mitoyens non apparents.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Les matériaux de parement des élévations autorisés sont :

- la brique de teinte rouge brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris,
- la pierre de taille,
- l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La Commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades,
- les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints,
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La surface de bardage ne doit pas être supérieure à 40 % de la surface totale de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons où la totalité de la surface peut être bardée, le bardage sera dans ce cas de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la

---

---

solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments commerciaux, artisanaux ou agricoles de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus):

- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire, excepté en zone de protection paysagère,
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) Le bardage sera dans ce cas de teinte claire.

La combinaison des matériaux est autorisée.

Les matériaux de parement, s'ils sont alternés, le sont par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les abris de jardin implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

En outre, la Commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie, voire l'emploi de la pierre, pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant sur des jardins privés ou séparant une zone de parcage et une zone de jardin à l'avant d'une construction.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte rouge foncé, brun foncé, gris foncé, excepté la tuile vernissée,
  - l'ardoise naturelle,
  - l'ardoise artificielle de teinte foncée,
  - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate,
-

- 
- les toitures végétales,
  - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate,
  - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois,
  - les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.  
La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet,
  - pour les versants supérieurs à 300 m<sup>2</sup>, l'élément ondulé de teinte foncée ou les éléments profilés en métal (zinc, plomb ou acier traité) de ton foncé et de texture mate.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations. Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera. Cette prescription ne s'applique pas aux façades comprenant un rez-de-chaussée commercial pour lesquelles la surface des baies totalisera au maximum 70%.

L'effet de verticalité sera obtenu par juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

Les baies et les ouvertures d'une même façade sont alignées

---

---

horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation en harmonie avec le type de façades traditionnelles locales.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche,
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, marron clair),
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

S'ils sont situés à l'alignement de la voirie, les loggias, balcons et saillies sont autorisées pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres. Ces éléments seront traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade et en s'intégrant à la verticalité des baies et ouvertures.

Les garde-corps éventuels seront de même facture pour l'ensemble de la façade.

L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage. Le retrait de la vitrine par rapport à la façade peut être imposé. Un accès séparé à l'étage devra être assuré.

---

## 7. Transformation et rénovation

---

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requise pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>3</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial.

La forme générale de la toiture se conformera aux toitures environnantes. Lorsque la transformation concerne un bâtiment d'intérêt architectural, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

---

<sup>3</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement. Lors de la transformation d'un immeuble, la Commune peut imposer le maintien des trumeaux. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée. Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée.

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

### 1. Gabarit

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.*

La route RN275 comportera au plus 2 voies de circulation, non comprises les éventuelles voies de dégagement aux carrefours et les zones de sécurité. Ces voies auront une largeur maximale de 3,25 m.

#### *ROUTE RÉGIONALE*

#### *ROUTES COMMUNALE*

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagées pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m.

Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

En cas d'aménagement de type "zone résidentielle" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

<i>VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pavé de pierre ou de béton,</li> <li>- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel),</li> <li>- le béton coulé, strié ou brossé,</li> <li>- la dalle engazonnée,</li> <li>- la brique,</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>TROTTOIRS PIÉTONNIERS</i>	<p>ET Les matériaux à utiliser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pavé de pierre ou de béton,</li> <li>- la dalle de pierre ou de béton,</li> <li>- la brique,</li> </ul>



- le béton coulé, strié ou brossé,
- la dolomie stabilisée,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents,

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.

La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.

Les matériaux glissants sont proscrits.

L'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

<i>AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"</i>	Les matériaux à utiliser sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs.
<i>PISTES CYCLABLES</i>	Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs. Le revêtement doit présenter une surface lisse.
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers. Sont aussi autorisés l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées.
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.</p> <p>Elle sera revêtue dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de briques,</li> <li>- de pavés de pierre ou de béton,</li> <li>- de dalles de pierre ou de béton,</li> <li>- de dolomie stabilisée,</li> <li>- de dalles engazonnées,</li> <li>- d'un engazonnement,</li> <li>- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecter le caractère propre de la sous-aire.</p>

<i>TERRE-PLEINS</i>	<p>Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus d'un empiècement stabilisé ou de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.(voir annexe)</p> <p>Ils seront régulièrement entretenus.</p>
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.</p> <p>L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.</p> <p>Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.</p> <p>Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanches sur fondations drainantes.</p>

### 3. Parcage des véhicules

<i>PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES</i>	<p><u>Parcage sur le domaine public :</u></p> <p>Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.</p> <p>La Commune peut fixer le nombre de places de stationnement situées sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la Commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.</p> <p><u>Parcage sur fond privé :</u></p> <p>En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.</p> <p>Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.</p> <p>Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre d'emplacements par logement : minimum 1 emplacement par logement, maximum 2 emplacements par logement,</li> </ul>
------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 
- nombre d'emplacements pour les équipements et services, les activités commerciales, d'hôtellerie, de bureau, d'artisanat et pour les professions libérales : minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher.

Lorsque l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité de l'entreprise le justifient, un nombre d'emplacements de parcage autre que celui édicté ci-dessus pour les véhicules liés au logement, les véhicules fonctionnels, les véhicules des employés, des visiteurs et des clients est admis ou imposé par la Commune. Cette disposition est fixée conformément aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement d'entreprise si il existe, ou sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de la ou des entreprises et le profil de mobilité des employés, visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

#### 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses, elles occuperont au minimum 5 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues, vers la Lasne et les Bruyères notamment.

---

## 1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

### 1/2 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-OUVERT DES NOYAUX ANCIENS

*Par habitat en ordre semi-ouvert, on entend un habitat caractérisé par une alternance de constructions jointives ou non jointives.*

*Les sous-aires différenciées suivantes sont numérotées au plan des aires et sous-aires différenciées :*

- 1/21 sous-aire différenciée de Bourgeois, de Rosières et Mahiermont
- 1/22 sous-aire différenciée de Genval

#### 1/21 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE DE BOURGEOIS, DE ROSIERES ET MAHIERMONT (GENVAL)

##### CONSTATS ET ENJEUX

Cette sous-aire couvre les noyaux anciens de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont.

L'habitat primitif de Bourgeois se répartit sur un replat à la crête de petits vallons et en lisière des zones boisées. Trois pôles distincts structurent le village : le quartier du Baillois (du nom de l'ancien château disparu), la chaussée de Lasne (entre le carrefour de la Chapelle et le quai du Tram), le quartier de la place Cardinal Mercier (à l'amorce du vallon de la Bassette et celle du vallon du Caillou). Le bâti initial de Bourgeois se concentre autour de la place Cardinal Mercier, la rue St-Roch, la chaussée de Lasne, les rues de la Chapelle, de la Bassette, de la Reine, du Baillois, du Roi.

Le bâti initial de Rosières se concentre autour de quatre anciens hameaux : celui de la ferme de Woo (ou quartier de Rosier-Bois), le hameau du Haut (où existait jadis une ferme, la "Petite Cense" aujourd'hui disparue), le quartier du Grand Cortil (autour d'une ferme du XVIIIème siècle) et le "village" situé au pont de Rosières (église).

Mahiermont constitue un des noyaux initiaux de Genval-village. Il s'agissait principalement d'un habitat modeste d'ouvriers développé autour de grosses fermes.

Entre 1850 et 1950, la désaffectation progressive des petites exploitations agricoles et la création d'infrastructures ferroviaires vont permettre la transformation de l'habitat ancien en habitat ouvrier. Celui-ci remplit progressivement les espaces interstitiels restés libres. Au XIXème et au XXème siècles, de nouvelles constructions s'établissent à proximité des noyaux ou le long des voies de circulation. Dès les années soixante et septante, les lotissements ont ensuite envahi les espaces interstitiels.

Selon les époques, les maisons sont construites selon des logiques différentes:

- alternance d'îlots d'habitations groupées et de maisons isolées,
- constructions parfois alignées, souvent dans un ordre sensiblement irrégulier,
- existence d'une certaine diversité de volumes et d'architectures.

Le tracé des rues et l'implantation des constructions étaient jadis conditionnés par l'accès aux points d'eau, le relief, l'ensoleillement (dominante vers le sud-est), l'activité agricole. Les anciennes rues de Bourgeois, Rosières et Mahiermont sont par conséquent tourmentées, étroites et cernées de talus; les rues plus récentes telles la chaussée de Wavre et la rue Haute sont davantage rectilignes.. L'évolution constante du bâti a produit des parcelles de toutes largeurs, de toutes formes et superficies. Cette diversité particulièrement perceptible à Mahiermont et Bourgeois est un trait caractéristique de ces quartiers.

La structure villageoise de Bourgeois reste perceptible, le découpage parcellaire est très dense et le bâti conserve un caractère aéré.

La place Cardinal Mercier à Bourgeois constitue un élément urbanistique remarquable. Avec son église centrale, elle présente une forme triangulaire où le caractère irrégulier est manifeste. Par ses matériaux, ses couleurs, le caractère villageois de ses constructions, elle mérite d'être préservée.

Les autres rues conservent également un caractère villageois marqué. L'alternance de zones de constructions mitoyennes, de constructions en ordre ouvert et de maisons groupées est une caractéristique intéressante à sauvegarder.

Mahiermont se distingue par le tracé et l'ambiance de ses espaces publics étroits, intimistes et par la proximité des constructions de tous ordres.

Rosières ne présente plus guère d'éléments urbanistiques remarquables sinon l'imposante ferme de Woo et quelques constructions anciennes situées du côté sud de la rue de La Hulpe; ici, c'est le caractère rural qui prédomine. L'espace devant l'Eglise forme un noyau intéressant où se côtoient d'anciennes constructions villageoises.

Les noyaux anciens de Rosières et Mahiermont conservent un caractère villageois marqué. L'alternance de zones de constructions mitoyennes, de constructions en ordre ouvert et de maisons groupées est une caractéristique intéressante.

Les matériaux, les couleurs et le caractère rural des constructions méritent d'être préservés. Lors de toute intervention, il faudra être attentif à respecter l'homogénéité d'une séquence visuelle.

Harmoniser le développement de ces quartiers en respectant et en renforçant leur structure initiale est un enjeu important à retenir. On doit promouvoir, en cohérence avec le contexte local, une densité bâtie<sup>1</sup> qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial. La mise en œuvre d'une densité bâtie doit cependant tenir compte de la capacité du réseau viaire. La cohérence urbanistique du quartier doit être assurée.

Comme ailleurs, le défi à relever au sein de ces quartiers se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux. Cet enjeu se traduit au travers de diverses mesures telles la concentration du bâti à proximité des pôles de commerces, services et pôles intermodaux, l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment, l'adoption de plans de déplacement pour les entreprises et des écoles,... L'accessibilité en transports en commun de ces quartiers doit être renforcée.

La proximité de la vallée de la Lasne et de ses massifs boisés présente un intérêt paysager remarquable. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions ne perturbent pas l'harmonie de ce site naturel. Il faut être particulièrement vigilant au gabarit des constructions, à la couleur des façades et des toitures ainsi qu'au maintien de la végétation.

---

<sup>1</sup> Dans le RCU, par « densité bâtie » ou « densification », on entend la caractéristique compact, aggloméré, regroupé du bâti. Contrairement au schéma de structure, on ne fait pas référence au nombre de logements/ha.

## OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de renforcer ce pôle villageois secondaire en respectant sa structure initiale, en affirmant son identité et en renforçant sa convivialité. La densité bâtie existante est renforcée ; sa mise en œuvre respecte le contexte local. L'intégration du bâti au tissu existant est un critère essentiel régissant l'octroi des permis d'urbanisme.

Le règlement vise particulièrement à assurer :

- respect des alignements et des reculs à rue
- respect et mise en œuvre de la mitoyenneté,
- l'intégration des bâtiments aux constructions voisines et au quartier;
- la cohérence du parti architectural et la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles ;
- la continuité de l'espace-rue, essentiellement caractérisée par la continuité des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone de recul à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de soubassement, plinthes, escaliers et marches d'accès ;
- le respect du milieu naturel.

Conformément aux options définies par le schéma de structure communal, la qualité des bâtiments et des espaces publics doit renforcer l'identité des noyaux de Bourgeois, Rosières et Mahiermont. Ces noyaux anciens doivent conserver leur caractère villageois. La couleur des matériaux est essentielle au maintien du caractère villageois. Le maintien d'une certaine diversité avec des dominantes au niveau des couleurs est primordial. Pour les façades en brique, la teinte dominante est rouge moyen, foncé ou rouge-brun foncé. Pour les façades peintes, la gamme dominante est constituée de tons blanc ou blanc cassé avec de légères nuances. Certaines façades sont enduites sans peinture; dans ce cas, elles présentent un aspect gris clair à gris moyen. Pour les toitures, la tuile est essentiellement rouge, rouge brun ou grise.

La place Cardinal Mercier doit conserver son caractère architectural actuel.

L'architecture traditionnelle des bâtiments anciens et des ensembles de bâtiments formant une valeur d'ensemble sera respectée. Le caractère architectural et urbanistique des abords des constructions ainsi que des espaces publics sera respecté et mis en valeur.

Les options urbanistiques pour cette sous-aire visent à assurer l'intégration des constructions nouvelles et des transformations avec les bâtiments voisins en veillant au respect du mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines.

L'alignement des façades et les reculs doit être respecté, particulièrement place Cardinal Mercier et rue Haute. Il faut veiller à une insertion harmonieuse des nouveaux volumes.

L'harmonie entre deux constructions voisines est primordiale. Il faut y être attentif, particulièrement lors de transitions entre des constructions mitoyennes, groupées ou en ordre ouvert. Il faut que le nouveau volume construit ou transformé assurant la transition s'harmonise avec les volumes voisins. Une attention particulière doit être accordée à la progression de la hauteur entre les volumes contigus. Plus les constructions sont proches, plus leurs dimensions, leurs formes, leurs matériaux et leur couleur devront d'accorder.

On veillera aussi à préserver des séquences homogènes propres à certains ensembles architecturaux.

Les zones à urbaniser de type lotissement sont conçues en garantissant un espace public cohérent autour duquel s'organise le bâti. Ces zones sont conçues de sorte à bénéficier d'un gain énergétique maximum.

Il faut éviter les implantations anarchiques et les lots de fonds par la limitation des reculs.

On cherchera à conserver un rapport équilibré entre la surface bâtie et la surface du terrain.

Une architecture contemporaine, s'insérant de manière judicieuse dans le contexte patrimonial est encouragée.

On sera attentif à la qualité des travaux de transformation, même de détail, et de reconstruction.

On sera attentif aux devantures commerciales et à la publicité.

On portera une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées (vallée de la Lasne) en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone.

Une attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlot. Dans ce but, on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>2</sup>.

L'emploi de matériaux perméables au niveau des abords des constructions est encouragé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Dans l'aménagement de l'espace public, on sera particulièrement attentif à la cohérence de l'aménagement des abords des constructions et des voiries. La végétation restera abondante et visible depuis la rue. L'aménagement des espaces publics contribue à renforcer l'identité du pôle villageois.

L'aménagement de la voirie et ses abords favorisera la sécurité, la fluidité de la circulation automobile à vitesse modérée. On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. L'aménagement d'espaces partagés est encouragé. Les trottoirs, places, espaces piétonniers sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité.

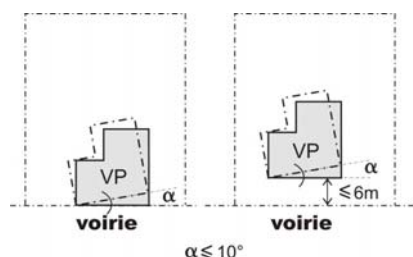
Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour marquer le caractère villageois. La Commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

---

<sup>2</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

## BATIMENTS

## 1. Implantation

**RÈGLES GÉNÉRALES**

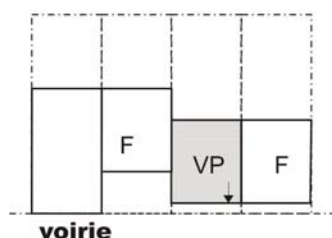
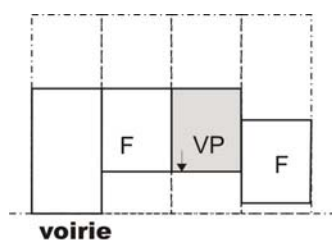
Le volume principal est implanté :

- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci avec une tolérance de  $\pm 10^\circ$ ;
- soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci avec une tolérance de  $\pm 10^\circ$ .

S'il est situé dans la zone de protection paysagère de la place Cardinal Mercier à Bourgeois, le volume principal sera implanté parallèlement à l'alignement.

Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) au-delà de la façade avant du volume principal, contre une façade latérale ou contre la façade arrière.

Les volumes secondaires non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service) assurant une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti peuvent toutefois être implantés en-deçà de la façade avant du volume principal.



Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal.

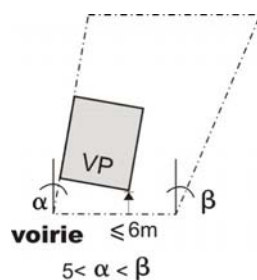
En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.

S'il existe un front de bâtisse continu par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur un des deux volumes contigus.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul supérieur à 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur le volume contigu le plus proche de l'alignement.

S'il existe un front de bâtisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

**RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES**

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à  $5^\circ$  par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.

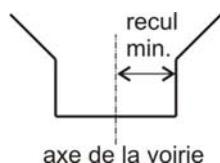


Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.

#### RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES RUES

Pour les rues suivantes, le volume principal est implanté à la distance de l'axe de la voirie fixée ci-après et parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :



#### Bourgeois

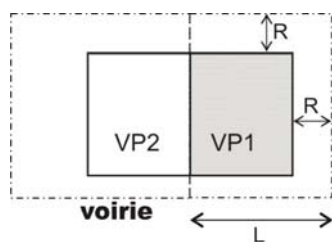
rue de la Reine	5 m
rue du Roi	5 m
rue de la Bassette	5 m
rue Lambermont	5 m
rue du Baillois	5 m
Rue Dyna Beumer	5 m
<u>Rosières</u>	
rue Jolie	6 m
rue du Striquet	5 m
<u>Mahiermont</u>	
rue du Couvent	5 m
rue Dehan	5 m
rue J.B. Stouffs	6 m
rue Mahiermont	6 m

Une marge de recul supplémentaire de 6 mètres maximum par rapport à cette distance est autorisée.

Les volumes secondaires et annexes éventuels sont implantés conformément à la règle générale.

#### MITOYENNETÉ

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.



R > 3m si L > 15m  
R > 2m si L < 15m  
R > 4m si H<sub>VP1</sub> < ou > 1/2 niveau H<sub>VP2</sub>

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen comme l'indique la règle générale.

La marge de recul latéral et de fond pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de parcelle à rue soit supérieure à 15 mètres. Cette marge est de minimum 2 mètres pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 15 mètres. Elle est portée à 4 mètres si la hauteur sous gouttière du bâtiment à construire diffère de plus de un demi niveau du bâtiment voisin.

La Commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le

---

relief naturel du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.  
Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

L'implantation respectera de préférence l'orientation traditionnelle des façades principales vers le sud-est; elle sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la voirie en fonction de la direction de celle-ci.

Le garage d'une maison unifamiliale se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

Une seule entrée de garage privatif ou un seul accès à des garages collectifs est autorisé à front de voirie.

L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 40 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 40% pourra être maintenue.

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées nettement au-delà de la façade arrière des volumes principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

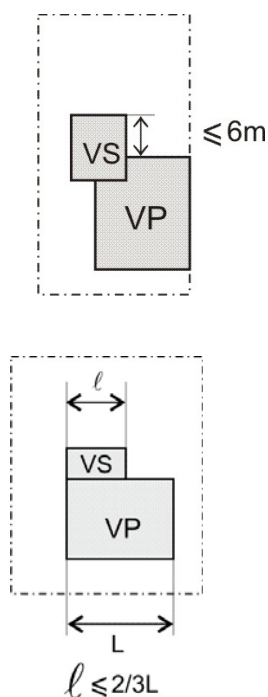
La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) est limitée à 300 m<sup>2</sup>, à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire.

S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum (y compris les volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire).

Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (150 m<sup>2</sup> et plus), la Commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

La profondeur du volume principal d'habitation unifamiliale ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

---



La profondeur du volume principal d'un immeuble à appartements multiples ou comportant une activité non complémentaire à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.

La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accôle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.

Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire et aura une largeur comprise entre 6 et 12 m.

Le groupement s'effectue suivant les modes de groupement rencontrés dans le quartier ou village de référence. Le groupement est mis en œuvre dans le but d'aménager un espace public convivial et encourager la performance énergétique des bâtiments.

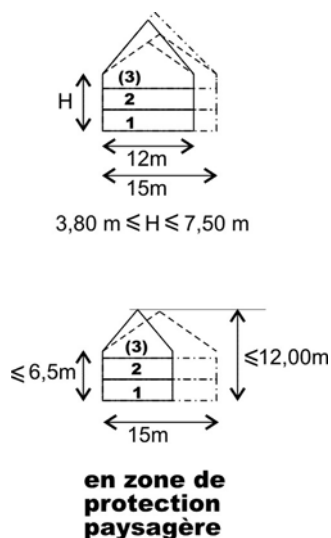
La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 6 m ni excéder 15 m.

Les clôtures de murets bas seront conservées là où elles constituent une caractéristique de la rue.

L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

## 2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal, aura un minimum de 3,80 mètres et un maximum de 7,50 mètres.

Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

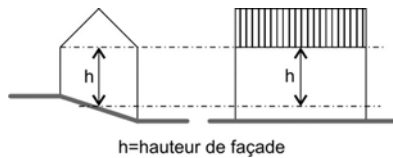
La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 6,50 mètres et la hauteur sous faite aura un maximum de 12 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faite des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

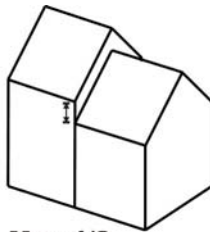
Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente,



une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder la hauteur d'un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.



**Max 1/2  
niveau**

### 3. Pentes des toitures

#### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes principaux comprendront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison, le rapport des versants étant compris entre 1 et 1,5.

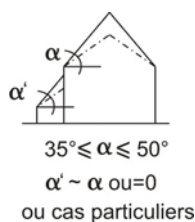
Les volumes principaux non mitoyens ou mitoyens d'un seul côté pourront avoir une toiture à 3 ou 4 versants pour autant que la volumétrie s'intègre à l'environnement bâti.

Les volumes secondaires et annexes éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. Les toitures horizontales et les car-ports à toit plat sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

Les toitures plates seront toutefois exclues dans la zone de protection paysagère de la place Cardinal Mercier à Bourgeois.

#### PENTES ET FAÏTAGE



Les toitures inclinées des volumes principaux, secondaires et annexes sont en pente continue comprise entre 35° et 50°.

Pour les bâtiments affectés aux équipements communautaires ou à l'exploitation agricole, les toitures sont en pente continue comprise entre 25° et 45°.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les volumes à toiture plate ou les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la Commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures des volumes principaux sera de préférence parallèle

	<p>à celle des volumes principaux contigus si la pente est comprise entre 35° et 50°.</p> <p>Le faîtage du volume principal sera parallèle aux volumes voisins en fonction de la situation dominante.</p>
<i>VOLUMES DE TRANSITION</i>	<p>Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p> <p>L'emprise du volume de transition est par nature réduite.</p> <p>Un traitement d'angle particulier de la toiture est autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voirie sans toutefois détruire la volumétrie principale.</p>
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.</p> <p>Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p> <p>Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions voisines.</p> <p>Elles ne comprendront pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale, à l'exception d'éventuelles lucarnes et tabatières rampantes ne lui portant pas préjudice.</p> <p>Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade.</p> <p>Les lucarnes seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Leur surface ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture.</p> <p>La surface des tabatières rampantes ne peut excéder un dixième de la surface de la toiture.</p> <p>Les surfaces sont mesurées en projection horizontale</p> <p>Les souches de cheminées seront réduites en nombre et proches du faîte de la toiture.</p>
<i>TRANSFORMATION</i>	<p>Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 35° et 50° et caractérisée par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 35° et 50°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.</p>

#### 4. Matériaux d'élévation

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de

---

matériaux et avec le même caractère architectural excepté pour les murs mitoyens non-apparents.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Les matériaux de parement des élévations autorisés sont :

- la brique de teinte rouge moyen ou rouge brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris ;
- la pierre de taille ;
- un de ces matériaux recouvert d'une peinture mate uniforme de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen ; ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises,
- l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises,
- éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints.
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La surface de bardage ne doit pas être supérieure à 40 % de la surface totale de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons où la totalité de la surface peut être bardée, le bardage sera dans ce cas de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments commerciaux, artisanaux ou agricoles de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus) :

- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire, excepté en zone de protection paysagère ;
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage

---

sera de teinte claire.

Dans la zone de protection paysagère de la place Cardinal Mercier à Bourgeois, la Commune peut interdire le bardage métallique et le béton architectonique sur la façade principale.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

Dans le choix des matériaux, on cherchera à respecter la proportion de trois-quarts de constructions ayant leurs murs peints en blanc ou blanc cassé; cette proportion ne peut être compromise.

Les abris de jardin implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les pignons pourront comporter des épis triangulaires et des oreilles débordantes.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

En outre, la Commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant vue sur des jardins privés ou séparant une zone de parcage et une zone de jardin à l'avant d'une construction.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de teinte rouge, rouge foncé ou brun, excepté la tuile vernissée ;
  - l'ardoise naturelle;
  - l'ardoise artificielle de teinte foncée;
  - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
  - les toitures végétales ;
  - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate;
  - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois ;
  - les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.
-

---

La Commune peut imposer l'usage d'un matériau anti-reflet ;

- pour les versants supérieurs à 300 m<sup>2</sup>, l'élément ondulé de teinte foncée ou les éléments profilés en métal (zinc, plomb ou acier traité) de ton foncé et de texture mate.

Dans le choix des matériaux, on cherchera à respecter la proportion de trois-quarts de constructions ayant leur toiture en tuile rouge; cette proportion ne peut être compromise.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale.

Pour la tuile, le relief de la tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles aura un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et que les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 50% par rapport aux élévations. Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera. Cette prescription ne s'applique pas aux façades comprenant un rez-de-chaussée commercial pour lesquels la surface des baies totalisera au maximum 70 %.

L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

---



- soit de couleur blanche,
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, marron clair),
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, les châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

S'ils sont situés à l'alignement de la voirie, les balcons, loggias et saillies sont autorisés pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres. Ces éléments seront traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade et en s'intégrant à la verticalité des baies et ouvertures.

Les garde-corps éventuels seront de même facture pour l'ensemble de la façade.

L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage. Le retrait de la vitrine par rapport à la façade peut être imposé. Un accès séparé à l'étage devra être assuré.

---

## 7. Transformation et rénovation

---

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>3</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment, les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial. La forme générale de la toiture se conformera aux toitures environnantes. Lorsque la transformation concerne un bâtiment d'intérêt architectural, la Commune peut imposer le maintien du volume de toiture. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

La Commune peut imposer des mesures particulières en vue de préserver les caractéristiques architecturales de la place Cardinal Mercier. Ces prescriptions auront notamment pour but d'éviter la destruction ou la modification de bâtiments remarquables, d'exclure un matériau d'aspect heurtant, d'assurer l'intégration des enseignes, du mobilier public ou des

---

<sup>3</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

équipements techniques et d'éviter de façon générale toute intervention perturbant l'aspect esthétique de la place.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement. Lors de la transformation d'un immeuble la Commune peut imposer le maintien des trumeaux. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée. Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée.

La Commune peut imposer le maintien des pignons débordants et à oreilles, croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables.

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

### 1. Gabarit

#### *ROUTE RÉGIONALE*

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.*

#### *ROUTES COMMUNALES*

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq lg \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq lg \leq 3.00$	$3.50 \leq lg \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq lg \leq 2.75$	$3.00 \leq lg \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$lg \leq 2.50$	$3.00 \leq lg \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence

de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

En cas d'aménagement de type "zone résidentielle" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

### *VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT*

Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :

- le pavé de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);
- le béton coulé, strié ou brossé;
- la dalle engazonnée;
- la brique;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

### *TROTTOIRS ET PIÉTONNIERS*

Les matériaux à utiliser sont :

- le pavé de pierre ou de béton,
- la dalle de pierre ou de béton,
- la brique,

- Le béton coulé, strié ou brossé
- la dolomie stabilisée,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.

La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.

Les matériaux glissants sont proscrits.

L'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

---

*AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"*

Les matériaux à utiliser sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs.

---

*PISTES CYCLABLES*

Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs. Le revêtement doit présenter une surface lisse.

---

*CHEMINS ET SENTIERS*

Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers

Sont aussi autorisés l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées.

---

*ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE*

Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.

Elle sera revêtue dans ce cas :

- de pavés de pierre ou de béton,
- de dalles de pierre ou de béton,
- de dolomie stabilisée,
- de dalles engazonnées,
- d'un engazonnement,
- de briques,
- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

L'emploi de matériaux perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.

La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecter le caractère villageois de la

---

---

	sous-aire.
<i>TERRE-PLEINS</i>	<p>Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus d'un empièchement stabilisé ou de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Ils seront régulièrement entretenus.</p>
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.</p> <p>L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.</p> <p>Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.</p> <p>Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.</p>

---

### 3. Parcage des véhicules

---

<i>PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES</i>	<p><u>Parcage sur le domaine public :</u></p> <p>Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.</p> <p>La Commune peut fixer le nombre de places de stationnement situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la Commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.</p> <p><u>Parcage sur fond privé :</u></p> <p>En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.</p> <p>Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.</p> <p>Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par</li> </ul>
------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

---

logement, maximum 2 emplacements par logement.

- nombre d'emplacement pour les équipements et services, les activités commerciales, d'hôtellerie, de bureau, d'artisanat et pour les professions libérales : minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher.

Lorsque l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité de l'entreprise le justifient, un nombre d'emplacements de parcage autre que celui édicté ci-dessus pour les véhicules liés au logement, les véhicules fonctionnels, les véhicules des employés, des visiteurs et des clients peut être admis ou imposé par la Commune. Cette disposition est fixée conformément aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement d'entreprise si il existe, ou sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de la ou des entreprises et le profil de mobilité des employés, visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

## 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses, elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues

---

## +1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

### 1/2 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-OUVERT DES NOYAUX ANCIENS

*Par habitat en ordre semi-ouvert, on entend un habitat caractérisé par une alternance de constructions jointives ou non jointives groupées*

*Les sous-aires différenciées suivantes sont numérotées au plan des aires et sous-aires différenciées :*

*-1/21 sous-aire différenciée de Bourgeois, de Rosières et Mahiermont*

*-1/22 sous-aire différenciée de Genval*

### 1/22 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE DE GENVAL

#### CONSTATS ET ENJEUX

La sous-aire différenciée de Genval regroupe le bâti initial du village, correspondant au pourtour de la place communale et à la partie densément bâtie du quartier de Mahiermont. Cet habitat initialement rural a été progressivement transformé et a perdu son caractère campagnard. La construction de bâtiments civils marque cette évolution : l'ancienne maison communale, l'ancienne poste... Aux XIXème et au XXème siècles, de nouvelles constructions s'établissent le long de l'avenue des Combattants et de l'avenue Gevaert, créant d'intéressantes séquences homogènes d'habitat mitoyen ou semi continu.

Le tracé des rues et l'implantation des constructions étaient jadis conditionnées par l'accès aux points d'eau, par le relief, l'ensoleillement, l'activité agricole. Les anciennes rues de Genval sont par conséquent tourmentées. La place du village de Genval, quant à elle, est née du croisement de routes de transit créant une place triangulaire et des espaces dégagés: l'un au nord (rue des Déportés-avenue Gevaert), l'autre au sud (avenue des Combattants, rue de la Manteline, place Communale). Les rues plus récentes sont davantage rectilignes.

L'évolution du bâti a produit des parcelles souvent étroites et allongées, de toutes superficies.

La place Communale de Genval constitue un élément urbanistique intéressant auquel il faudrait rendre une cohérence de gabarit, de forme et de couleur. Le presbytère, l'ancienne maison communale, la poste et quelques maisons bourgeoises conservent un caractère architectural qui mérite d'être préservé. Autour de la place et à proximité de ces repères visuels, l'architecture devra s'intégrer judicieusement à l'environnement bâti. D'autres rues conservent également un caractère villageois marqué, tantôt rural et ouvrier, tantôt bourgeois et de villégiature.

L'alternance de zones de constructions mitoyennes, de constructions en ordre ouvert et de maisons groupées constitue une caractéristique intéressante à sauvegarder. Lors de toute intervention, il faudra être attentif à respecter l'homogénéité d'une séquence visuelle.

Harmoniser le développement de ces quartiers en respectant et en renforçant leur structure initiale est un enjeu important à retenir. On doit promouvoir, en cohérence avec le contexte local, une densité bâtie<sup>1</sup> qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial. La mise en œuvre d'une densité

<sup>1</sup> Dans le RCU, par « densité bâtie » ou « densification », on entend la caractéristique compact, aggloméré, regroupé du bâti. Contrairement au schéma de structure, on ne fait pas référence au nombre de logements/ha.

bâtie doit cependant tenir compte de la capacité du réseau viaire. La cohérence urbanistique du quartier doit être assurée.

Comme ailleurs, le défi à relever au sein de ces quartiers se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux. Cet enjeu se traduit au travers de diverses mesures telles la concentration du bâti à proximité des pôles de commerces, services et pôles intermodaux, l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment, l'adoption de plans de déplacement pour les entreprises et des écoles,... L'accessibilité en transports en commun de ces quartiers doit être renforcée.

La proximité de la vallée de la Lasne et de ses massifs boisés présente un intérêt paysager remarquable. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions ne perturbent pas l'harmonie de ce site naturel. Aux abords de la vallée, il faut être particulièrement vigilant au respect du gabarit des constructions, à la couleur des façades et des toitures ainsi qu'au maintien de la végétation.

## OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de renforcer ce pôle villageois secondaire en respectant sa structure initiale, en affirmant son identité et en renforçant sa convivialité. La densité bâtie existante est renforcée ; sa mise en œuvre respecte le contexte local. L'intégration du bâti au tissu existant est un critère essentiel régissant l'octroi des permis d'urbanisme.

Le règlement vise particulièrement à assurer :

- respect des alignements et des reculs à rue
- respect et mise en œuvre de la mitoyenneté,
- l'intégration des bâtiments aux constructions voisines et au quartier;
- la cohérence du parti architectural et la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles;
- la continuité de l'espace-rue, essentiellement caractérisée par la continuité des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone de recul à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de soubassement, plinthes, escaliers et marches d'accès ;
- le respect du milieu naturel.

Conformément aux options définies par le schéma de structure communal, la qualité des bâtiments et des espaces publics doit renforcer l'identité des différents noyaux de Genval. Les noyaux anciens de Genval-village et de Mahiermont doivent conserver leur caractère villageois distinct. La couleur des matériaux est essentielle au maintien de ce caractère. Le maintien d'une certaine diversité avec des dominantes locales au niveau des couleurs est primordial. Pour les façades en brique, la teinte dominante sera rouge foncé ou rouge-brun foncé agrémentée de pierre de taille. Pour les façades peintes, la gamme dominante sera constituée de tons blanc ou blanc cassé. Pour les toitures, la tuile est principalement rouge, rouge brun ou grise.

La place Communale doit retrouver un caractère architectural qui mette le lieu en valeur. La fonction culturelle de la place Communale doit être renforcée.

L'espace central de celle-ci doit être libéré du parking et voir son accessibilité piétonne améliorée.

L'architecture traditionnelle des bâtiments anciens et des ensembles de bâtiments formant une valeur d'ensemble sera respectée. Le caractère architectural et urbanistique des abords des constructions ainsi que des espaces publics sera respecté et mis en valeur.

Les options urbanistiques pour cette sous-aire visent à assurer l'intégration des constructions nouvelles et des transformations avec les bâtiments voisins en veillant au respect du mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines.

On cherchera à conserver un rapport équilibré entre la surface bâtie et la surface du terrain. L'alignement des façades et des reculs est à respecter. Il faut veiller à une insertion harmonieuse des nouveaux volumes. L'harmonie entre deux constructions voisines est primordiale. Il faut y être attentif, particulièrement lors de



transitions entre des constructions mitoyennes ou en ordre ouvert. Il faut que le nouveau volume construit ou transformé assurant la transition s'harmonise avec les volumes voisins. Une attention particulière doit être accordée à la progression de la hauteur entre les volumes contigus. Plus les constructions sont proches, plus leurs dimensions, leurs formes, leurs matériaux et leur couleur devront d'accorder.

On veillera aussi à préserver des séquences homogènes propres à certains ensembles architecturaux.

Les zones à urbaniser de type lotissement sont conçues en garantissant un espace public cohérent autour duquel s'organise le bâti. Ces zones sont conçues de sorte à bénéficier d'un gain énergétique maximum.

On sera attentif à la qualité des travaux de transformation, même de détail, et de reconstruction.

On sera attentif aux devantures commerciales et à la publicité.

Une architecture contemporaine, s'insérant de manière judicieuse dans le contexte patrimonial est encouragée.

On portera une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone.

Une attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlot. Dans ce but, on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>2</sup>.

L'emploi de matériaux perméables au niveau des abords des constructions est encouragé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Les espaces publics contribuent à renforcer l'identité du pôle villageois. Une cohérence doit être recherchée dans le traitement des zones de recul des constructions implantées le long d'une même rue. La végétation restera abondante et visible depuis la rue.

L'aménagement de la voirie et ses abords favorisera la sécurité, la fluidité de la circulation automobile à vitesse modérée. On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. L'aménagement d'espaces partagés est encouragé. Les trottoirs, places, espaces piétonniers sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité.

Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour marquer le caractère villageois. La Commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

---

<sup>2</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

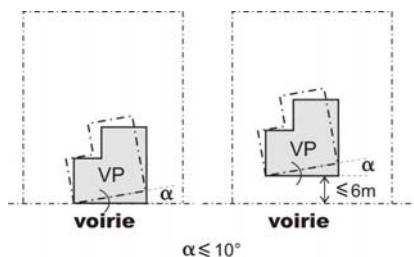
## BATIMENTS

## 1. Implantation

**RÈGLES GÉNÉRALES**

Le volume principal est implanté :

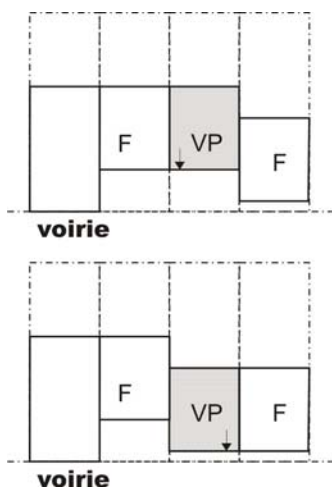
- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci avec une tolérance de  $\pm 10^\circ$ ;
- soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci avec une tolérance de  $\pm 10^\circ$ .



Si il est situé dans la zone de protection paysagère de la place Communale de Genvall, le volume principal sera implanté parallèlement à l'alignement.

Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) au-delà de la façade avant du volume principal, contre une façade latérale ou contre la façade arrière.

Les volumes secondaires non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service) assurant une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti peuvent toutefois être implantés en-deçà de la façade avant du volume principal.



Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non-attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal.

En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.

S'il existe un front de bâtisse continu par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur un des deux volumes contigus.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul supérieur à 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur le volume contigu le plus proche de l'alignement.

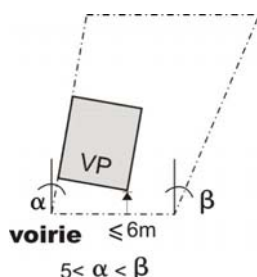
S'il existe un front de bâtisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

**RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES**

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à  $5^\circ$  par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.



Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de

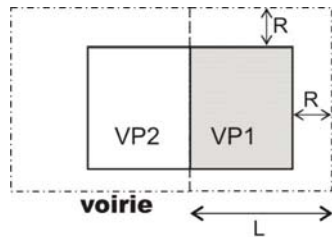
recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.

#### MITOYENNETÉ

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.



R > 3m si L > 15m  
R > 2m si L < 15m  
R > 4m si HVP1 < ou > 1/2 niveau HVP2

La marge de recul latéral et de fond pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de parcelle à rue soit supérieure à 15 mètres. Cette marge est de minimum 2 mètres pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 15 mètres. Elle est portée à 4 mètres si la hauteur sous gouttière du bâtiment à construire diffère de plus de un demi niveau du bâtiment voisin.

La Commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Les volumes et l'aménagement de leurs abords doivent être maintenus en harmonie avec les caractéristiques de la rue.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être situé sous le niveau moyen de la voirie.

Le garage d'une maison unifamiliale se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

Une seule entrée de garage privatif ou un seul accès à des garages collectifs est autorisée à front de voirie.

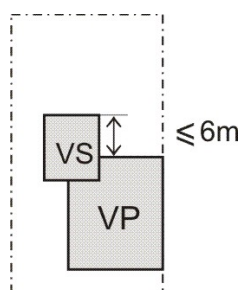
L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 40 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour

lesquels une superficie construite supérieure à 40% pourra être maintenue..

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées nettement au-delà de la façade arrière des volumes principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

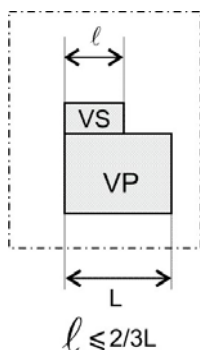
La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires ou annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques..) est limitée à 300 m<sup>2</sup> à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire. S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum (y compris les volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire).



Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (150 m<sup>2</sup> et plus), la Commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

La profondeur du volume principal d'habitation unifamiliale ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La profondeur du volume principal d'un immeuble à appartements multiples ou comportant une activité non complémentaire à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.



La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal, sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.

La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accôle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.

Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire et aura une largeur comprise entre 6 et 12 m.

Le groupement s'effectue suivant les modes de groupement rencontrés dans le quartier ou village de référence. Le groupement est mis en œuvre dans le but d'aménager un espace public convivial et encourager la performance énergétique des bâtiments.

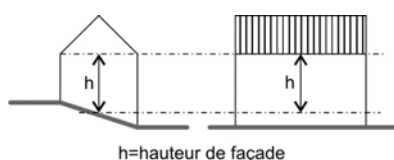
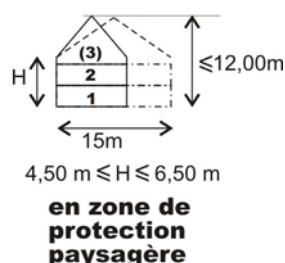
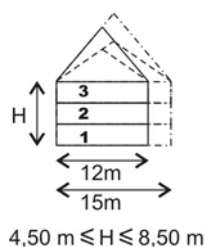
La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 6 m ni excéder 15 m.

L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

Les clôtures constituées de murets bas sont conservées là où elles constituent une caractéristique de la rue.

## 2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 4,50 mètres et un maximum de 8,50 mètres.

Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux (non compris l'éventuel niveau inscrit en totalité dans le volume de toiture).

La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 4,50 mètres et un maximum de 6,50 mètres; la hauteur sous faite aura un maximum de 12 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faite des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder la hauteur d'une demi-niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faite.

## 3. Pentés des toitures

### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes principaux comprendront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison, le rapport des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les volumes principaux non mitoyens ou mitoyens d'un seul côté pourront avoir une toiture à 3 ou 4 versants pour autant que la volumétrie s'intègre à l'environnement bâti.

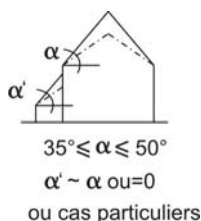
Les volumes secondaires et annexes éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. Les toitures horizontales et les car-ports à toit plat sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative, hormis pour le pourtour de la place communale de Genval. La note justificative démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

#### *PENTES ET FAÎTAGE*

Les toitures inclinées des volumes principaux, secondaires et annexes sont en pente continue comprise entre 35° et 50°.

Pour les bâtiments affectés aux équipements communautaires ou à l'exploitation agricole, les toitures sont en pente continue comprise entre 25° et 45°.



La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les volumes à toiture plate ou les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la Commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures des volumes principaux sera de préférence parallèle à celle des volumes principaux contigus si la pente est comprise entre 35° et 50°.

Le faîtage du volume principal sera de préférence parallèle aux volumes voisins en fonction de la situation dominante.

#### *VOLUMES DE TRANSITION*

Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

L'emprise du volume de transition est par nature réduite.

Un traitement d'angle particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voirie sans toutefois détruire la volumétrie principale.

#### *AUTRES DISPOSITIONS*

Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions voisines.

Elles ne comprendront pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale, à l'exception d'éventuelles lucarnes et tabatières rampantes ne lui portant pas préjudice.

Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade.

Les lucarnes seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Leur surface ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture.

La surface des tabatières rampantes ne peut excéder un dixième de la surface de la toiture.

Les surfaces sont mesurées en projection horizontale

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et proches du faîte de la toiture.

---

#### *TRANSFORMATION*

Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 35° et 50° et caractérisée par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 35° et 50°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.

---

## 4. Matériaux d'élévation

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural excepté pour les murs mitoyens non-apparents.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Les matériaux de parement des élévations autorisés sont :

- la brique de teinte rouge moyen ou rouge brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris ;
  - la pierre de taille ;
  - un de ces matériaux recouvert d'une peinture mate uniforme de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises,
  - l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La Commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades.
  - les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints.
  - le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La surface de bardage ne doit pas être supérieure à 40 % de la surface totale de la façade. Cette
-

---

disposition ne s'applique pas aux pignons où la totalité de la surface peut être bardée, le bardage sera dans ce cas de teinte claire.

- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

Dans la zone de protection paysagère de la place Communale de Genval, sont autorisés la brique, la pierre de taille ou l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, ocre clair à moyen ; les capteurs solaires ou autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont également autorisés moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments commerciaux, artisanaux ou agricoles de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus) :

- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire, excepté en zone de protection paysagère ;
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage sera de teinte claire.

Cette disposition ne s'applique pas pour la place de Genval où seuls les matériaux définis au § ci-dessus sont d'application, quelle que soit la fonction et la superficie du bâtiment.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

Dans le choix des matériaux, on cherchera à respecter la dominante de maçonnerie de brique rouge moyen pour la place Communale de Genval et de murs peints en blanc ou blanc cassé pour la rue des Déportés; cette dominante ne peut être compromise.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les abris de jardin implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.



---

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

En outre, la Commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant vue sur des jardins privés ou séparant une zone de parcage et une zone de jardin à l'avant d'une construction.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de teinte rouge, rouge foncé, brun ou gris foncé, excepté la tuile vernissée;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
- les toitures végétales ;
- pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate;
- pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.  
La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet ;
- pour les versants supérieurs à 300 m<sup>2</sup>, l'élément ondulé de teinte foncée ou les éléments profilés en métal (zinc, plomb ou acier traité) de ton foncé et de texture mate.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Dans le choix des matériaux, on cherchera à respecter la dominante des constructions voisines; l'harmonie d'ensemble ne peut être compromise.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale.

---

Pour la tuile, le relief de la tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles

---

---

aura un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et que les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations, sauf pour les façades comprenant un rez-de-chaussée commercial pour lesquels la surface des baies totalisera au maximum 70 %. Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, marron clair);
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, les châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

A front de voirie, les balcons, loggias, bow-windows et saillies sont autorisées pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres. Ces éléments seront traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade et en s'intégrant à la verticalité des baies et ouvertures.

Les garde-corps éventuels seront de même facture pour l'ensemble de la

---

---

façade.

L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage. Le retrait de la vitrine par rapport à la façade peut être imposé. Un accès séparé à l'étage devra être assuré.

---

## 7. Transformation et rénovation

---

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>3</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment, les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial. La forme générale de la toiture se conformera aux toitures environnantes. Lorsque la transformation concerne un bâtiment d'intérêt architectural, la Commune peut imposer le maintien du volume de toiture. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

La Commune peut imposer des mesures particulières en vue de préserver les caractéristiques architecturales de la place Communale de Genval. Ces prescriptions auront notamment pour but d'éviter la destruction ou la modification de bâtiments remarquables, d'exclure un matériau d'aspect heurtant, d'assurer l'intégration des enseignes, du mobilier public ou des équipements techniques et d'éviter de façon générale toute intervention perturbant l'aspect esthétique de la place.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement. Lors de la transformation d'un immeuble, la Commune peut imposer le maintien des trumeaux. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée.

La Commune peut imposer le maintien des pignons débordants et à oreilles, tourelles, croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables.

---

---

<sup>3</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

## 1. Gabarit

<i>ROUTE RÉGIONALE</i>	<i>Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.</i>
<i>ROUTES COMMUNALES</i>	En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de

5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

En cas d'aménagement de type "zone résidentielle" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

### *VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT*

Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :

- le pavé de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);
- le béton coulé, strié ou brossé;
- la brique;
- la dalle engazonnée ;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

### *TROTTOIRS PIÉTONNIERS*

*ET* Les matériaux à utiliser sont :

- le pavé de pierre ou de béton;
- la dalle de pierre ou de béton;
- Le béton coulé, strié ou brossé
- la brique;
- la dolomie stabilisée;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.

La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.

Les matériaux glissants sont proscrits.

	L'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.
<i>AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"</i>	Les matériaux à utiliser sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs.
<i>PISTES CYCLABLES</i>	Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs. Le revêtement doit présenter une surface lisse.
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers  Sont aussi autorisés l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées.
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.  Elle sera revêtue dans ce cas : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de briques;</li> <li>- de pavés de pierre ou de béton;</li> <li>- de dalles de pierre ou de béton;</li> <li>- de dolomie stabilisée;</li> <li>- de dalles engazonnées</li> <li>- d'un engazonnement;</li> <li>- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p> <p>La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecter le caractère villageois de la sous-aire.</p>
<i>TERRE-PLEINS</i>	Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus d'un empierrement stabilisé ou de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.  Ils seront régulièrement entretenus.
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.  L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.

Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.

Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.

### 3. Parcage des véhicules

#### *PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES* Parcage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La Commune peut fixer le nombre de places de stationnement situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la Commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

#### Parcage sur fond privé :

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.

Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par logement, maximum 2 emplacements par logement.
- nombre d'emplacement pour les équipements et services, les activités commerciales, d'hôtellerie, de bureau, d'artisanat et pour les professions libérales: minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher.

Lorsque l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité de l'entreprise le justifient, un nombre d'emplacements de parcage autre que celui édicté ci-dessus pour les véhicules liés au logement, les véhicules fonctionnels, les véhicules des employés, des visiteurs et des clients peut être admis ou imposé par la Commune. Cette disposition est fixée conformément aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement d'entreprise si il existe, ou sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de la ou des

---

entreprises et le profil de mobilité des employés, visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

#### 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses; elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues.

---



## 1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

### 1/3 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-OUVERT EN DEHORS DES CENTRES

#### CONSTATS ET ENJEUX

Cette sous-aire correspond à des quartiers en périphérie des centres ou reliant des centres entre eux.

Ces périmètres sont caractérisés principalement par la présence de logements. On retrouve également, en minorité, des bâtiments de plus grande emprise destinés aux bureaux, à l'artisanat, aux services et aux commerces d'importance limitée. Ils sont insérés dans le tissu bâti

Les caractéristiques relatives aux bâtiments de cette sous-aire s'apparentent à celles du centre, notamment une densité bâtie relativement importante, quoique inférieure à celle du centre. On observe une alternance d'implantation des constructions à front de rue, parfois en faible recul, ou isolées. Les constructions sont mitoyennes, jointives par groupes de 2 à 5 unités, ou discontinues sous la forme de lotissements homogènes. La volumétrie est traditionnelle pour les constructions mitoyennes et de différents styles architecturaux du XXe siècle, généralement des villas, pour les constructions isolées.

La densification de ces quartiers proches des centres, notamment par transformation ou reconstruction du bâti, représente un enjeu important. Il s'agit d'harmoniser leur développement en respectant et en renforçant leur structure initiale. La densité bâtie<sup>1</sup> promue doit s'exécuter en cohérence avec le contexte local. La mise en œuvre d'une densité bâtie doit cependant tenir compte de la capacité du réseau viaire. La densité bâtie concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial. La cohérence urbanistique du quartier doit être assurée.

Comme ailleurs, le défi à relever au sein de ces quartiers se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux. Cet enjeu se traduit au travers de diverses mesures telles la concentration du bâti à proximité des pôles de commerces, services lorsqu'ils existent et des pôles intermodaux, l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment, l'adoption de plans de déplacement pour les entreprises et des écoles,... L'accessibilité en transports en commun de ces quartiers doit être renforcée.

Les qualités patrimoniales et urbanistiques remarquables de certains ensembles cohérents sont à préserver ou améliorer.

---

<sup>1</sup> Dans le RCU, par « densité bâtie » ou « densification », on entend la caractéristique compact, aggloméré, regroupé du bâti. Contrairement au schéma de structure, on ne fait pas référence au nombre de logements/ha.

## OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de renforcer ces extensions villageoises destinées prioritairement à l'habitat en permettant une densification compatible avec l'environnement bâti et non-bâti. Celle-ci est mise en œuvre pour autant que les conditions d'accessibilité le permettent.  
La structure initiale du bâti, lorsque celle-ci est structurante, est respectée. La convivialité de ces quartiers est renforcée.

On donnera priorité aux critères suivants :

- respect des alignements et des reculs à rue,
- mise en oeuvre progressive de la mitoyenneté,
- la cohérence du parti architectural et la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles;
- continuité de l'espace-rue, essentiellement caractérisée par la continuité des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone de recul à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de soubassement, plinthes, escaliers et marches d'accès, etc.),

Une cohérence doit être recherchée dans le traitement des zones de recul des constructions implantées le long d'une même rue. Le traitement des abords des constructions et plus particulièrement les plantations, les espaces de parcage et les éléments de clôture à rue participent à la cohérence urbanistique recherchée.

Les constructions continues et semi continues participent à la définition d'espaces structurés visuellement en rues et placettes. Toutefois, des implantations de volumes en recul pourront exceptionnellement être admises à condition que la perspective visuelle continue de la rue soit assurée par un ou des volumes bâtis ou par des éléments de clôture architecturés.

Les zones à urbaniser de type lotissement sont conçues en garantissant un espace public cohérent autour duquel s'organise le bâti. Ces zones sont conçues de sorte à bénéficier d'un gain énergétique maximum.

Il faut éviter les implantations anarchiques et les lots de fonds par la limitation des reculs. On cherchera à conserver un rapport équilibré entre la surface bâtie et la surface du terrain.

Les constructions et les transformations et l'aménagement de leurs abords renforcent les caractéristiques architecturales et urbanistiques spécifiques à un quartier et contribuent à améliorer le cadre de vie. On veillera à préserver des séquences homogènes propres à certains ensembles architecturaux.

On veillera à l'intégration des nouvelles constructions en étant particulièrement attentif à la cohérence urbanistique du quartier, à l'harmonie et à la simplicité du traitement des volumes. On recherchera une harmonie des matériaux et des teintes entre constructions voisines. On sera attentif à la qualité des travaux de transformation, même de détail, et de reconstruction.

Les bâtiments destinés au commerce d'importance limitée et non polarisants, à l'artisanat ou aux services peuvent donner lieu à la construction de bâtiments ou à l'occupation de surfaces au sol relativement importantes. On veillera à limiter leur emprise et à harmoniser leur développement avec l'environnement bâti et non-bâti.

Une architecture contemporaine, s'insérant de manière judicieuse dans le contexte local est encouragée.

On sera attentif aux devantures commerciales et à la publicité.

O La végétation est abondante et visible depuis la rue.

n portera une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone.

Une attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlot. Dans ce but, on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>2</sup>.

L'emploi de matériaux perméables au niveau des abords des constructions est encouragé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Les espaces publics sont aménagés en vue d'affirmer le caractère résidentiel du quartier, à marquer l'approche des centres ou la transition entre deux centres.

Les aménagements de voirie et abords sont conçus pour modérer la vitesse des véhicules et renforcer la sécurité des piétons et des cyclistes. On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. Lorsque la configuration des lieux s'y prête, l'aménagement d'espaces partagés est encouragé. Les trottoirs, places, traversées piétonnes sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité.

Le choix des matériaux, du mobilier et des plantations sera fait pour renforcer le caractère de la traversée d'agglomération. La Commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

---

<sup>2</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

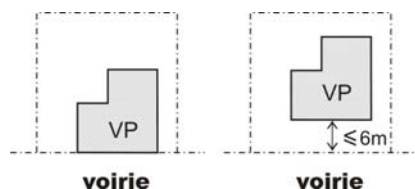
## BATIMENTS

## 1. Implantation

**RÈGLES GÉNÉRALES**

Le volume principal est implanté :

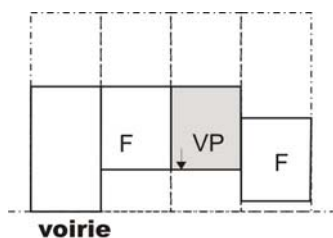
- - soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci;
- - soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.



Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) au-delà de la façade avant du volume principal, contre une façade latérale ou contre la façade arrière.

Les volumes secondaires non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service) assurant une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti peuvent toutefois être implantés en-deçà de la façade avant du volume principal.

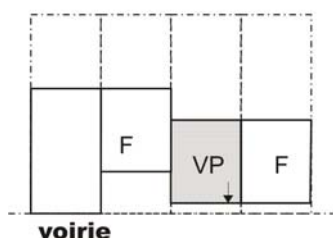
Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal. En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.



S'il existe un front de bâtisse continu par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur un des deux volumes contigus.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul supérieur à 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur le volume contigu le plus proche de l'alignement.



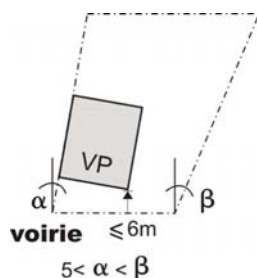
S'il existe un front de bâtisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

**RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES**

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

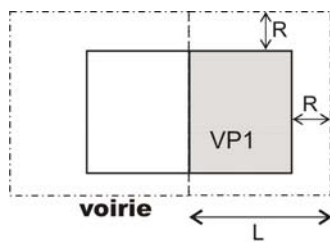
- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.



Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.

#### MITOYENNETÉ



$R > 3\text{m}$  si  $L > 15\text{m}$   
 $R > 2\text{m}$  si  $L < 15\text{m}$

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.

La marge de recul latéral et de fond pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de parcelle à rue soit supérieure à 15 mètres. Cette marge est de minimum 2 mètres pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 15 mètres.

La Commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Le garage d'une maison unifamiliale se situe se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

Une seule entrée de garage privatif ou un seul accès à des garages collectifs est autorisé à front de voirie.

L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 40 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 40 % pourra être maintenue.

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

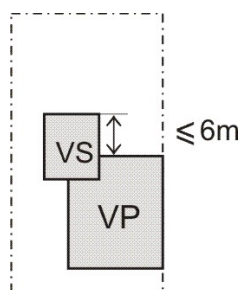
La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées nettement au-delà de la façade arrière des volumes principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires

ou annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) est limitée à 400 m<sup>2</sup> maximum, à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire. S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> maximum (y compris les volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire).

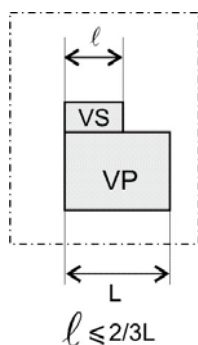
Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (150 m<sup>2</sup> et plus), la Commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

La profondeur du volume principal d'habitation unifamiliale ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale. La profondeur du volume principal d'un immeuble à appartements multiples ou comportant une activité non complémentaire à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.



La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.

La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accôle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.



Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire.

Le groupement s'effectue suivant les modes de groupement rencontrés dans le quartier ou village de référence. Le groupement est mis en œuvre dans le but d'aménager un espace public convivial et encourager la performance énergétique des bâtiments.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 6 m, ni excéder 18 m.

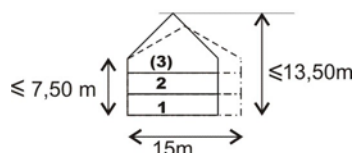
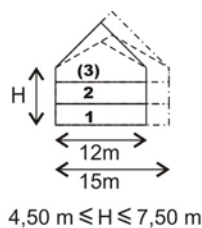
L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

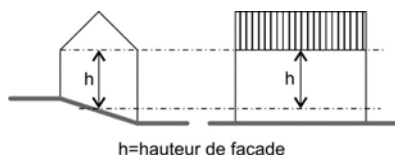
## 2. Hauteur

La hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 4,50 mètres et un maximum de 7,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous



**en zone de  
protection  
paysagère**



gouttières du volume principal aura un maximum de 7,50 mètres et la hauteur sous faîte aura un maximum de 13,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faîte des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

Pour les avenues des Combattants et Gevaert à Genval, les tours ou tourelles pourront déroger à la règle générale pour autant qu'elles forment un volume secondaire et qu'elles ne compromettent pas la volumétrie principale.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder la hauteur d'un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.

### 3. Pentés des toitures

#### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes principaux comprendront une toiture en pente de deux ou plusieurs versants droits de même inclinaison.

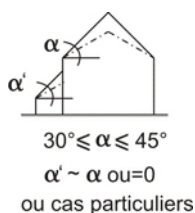
Les volumes principaux non mitoyens ou mitoyens d'un seul côté pourront avoir une toiture à 3 ou 4 versants pour autant que la parcelle soit suffisamment large et que la volumétrie s'intègre à l'environnement bâti.

Les volumes secondaires et annexes éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. Les toitures horizontales et les car-ports à toit plats sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle

démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

#### PENTES ET FAÎTAGE



Les toitures inclinées sont en pente continue comprise entre 30° et 45° à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou aux équipements communautaires qui ont des toitures en pente continue comprise entre 25° et 45°.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les volumes à toiture plate ou les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la Commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures des volumes principaux est de préférence parallèle à celle des volumes principaux contigus si la pente est comprise entre 30° et 45°.

Le faîtage du volume principal est de préférence parallèle aux volumes voisins en fonction de la situation dominante.

Pour les avenues des Combattants et Gevaert à Genval, les tours et les tourelles sont admises pour autant qu'elles s'articulent à la volumétrie principale et qu'elles s'intègrent dans l'ensemble des constructions voisines.

#### VOLUMES DE TRANSITION

Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

L'emprise du volume de transition est par nature réduite.

Un traitement d'angle particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voirie sans toutefois détruire la volumétrie principale.

#### AUTRES DISPOSITIONS

Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Les toitures ne comprendront pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale, à l'exception d'éventuels auvents, abris, lucarnes et tabatières rampantes ne lui portant pas préjudice.

Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Leur surface ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture. Les surfaces sont mesurées en projection horizontale.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et proches du faîte de la toiture.

#### TRANSFORMATION

Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 30° et 45° et caractérisé par un volume de toiture à deux



---

versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 30° et 45°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.

---

#### 4. Matériaux d'élévation

---

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural excepté pour les murs mitoyens non-apparents.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Les matériaux de parement des élévations autorisés sont :

- la brique de teinte rouge moyen ou rouge brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris ;
- la pierre de taille ;
- un de ces matériaux recouvert d'une peinture mate uniforme de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises,
- les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints.
- l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La Commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades.
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. Le bardage couvrant la totalité d'une façade sera de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau. La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

---

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage

---

et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments commerciaux, artisanaux ou agricoles de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus) suivant :

- les éléments de béton coulé ou architectonique de couleur claire, excepté en zone de protection paysagère ;
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage sera de teinte claire.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries des constructions voisines.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les abris de jardin implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

.Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.  
En outre, la Commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant vue sur des jardins privés ou séparant une zone de parcage et une zone de jardin à l'avant d'une construction.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée, excepté la tuile vernissée;
  - l'ardoise naturelle;
  - l'ardoise artificielle de teinte foncée;
  - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
  - Les toitures végétales ;
  - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate;
  - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois ;
  - pour les versants supérieurs à 300 m<sup>2</sup>, l'élément ondulé de teinte foncée ou les éléments profilés en métal (zinc, plomb ou acier traité)
-

---

de ton foncé, de texture mate.

- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations.

Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera.

L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Par l'architecture des façades, on cherchera à préserver le caractère homogène de certains ensembles bâtis, notamment avenue des Combattants à Genval.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, marron clair);
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, les châssis de serres, de verrières ou de vérandas en

---

---

aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on peut utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

S'ils sont situés à l'alignement de la voirie, les balcons, loggias, bow-windows et saillies sont autorisés pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres. Ces éléments seront traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade et en s'intégrant à la verticalité des baies et ouvertures.

Les garde-corps éventuels sont traités selon une même facture pour l'ensemble de la façade. Ils doivent s'intégrer dans l'ensemble des façades avoisinantes.

L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage. Un accès séparé à l'étage devra être assuré.

---

## 7. Transformation et rénovation

---

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>3</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment, les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial. La forme générale de la toiture se conformera aux toitures environnantes. Lorsque la transformation concerne un bâtiment d'intérêt architectural, la Commune peut imposer le maintien du volume de toiture. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement. Lors de la transformation d'un immeuble, la Commune peut imposer le maintien des trumeaux. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée. Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée.

---

---

<sup>3</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

## 1. Gabarit

<i>ROUTE RÉGIONALE</i>	<p><i>Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.</i></p> <p>Les routes régionales RN271 et RN275 comporteront au plus 2 voies de circulation, non comprises les éventuelles voies de dégagement aux carrefours et les zones de sécurité. Ces voies auront une largeur maximale de 3,250 m.</p>
<i>ROUTES COMMUNALES</i>	<p>En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.</p>

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m

---

pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

En cas d'aménagement de type "zone résidentielle" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

---

## 2. Mode de revêtement

### *VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT*

Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :

- le pavé de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);
- le béton coulé, strié ou brossé;
- la brique;
- la dalle engazonnée pour les zones de stationnement ou d'arrêt;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

### *TROTTOIRS ET PIÉTONNIERS*

Les matériaux à utiliser sont :

- le pavé de pierre ou de béton;
- la dalle de pierre ou de béton
- la brique;
- la dolomie stabilisée;
- le béton coulé, strié ou brossé ;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.

La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants

---

	<p>ou le remplacement par des dalles engazonnées.</p> <p>Les matériaux glissants sont proscrits.</p> <p>L'emploi de matériaux semi-perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"</i>	Les matériaux à utiliser sont les mêmes que ceux des voies carrossables.
<i>PISTES CYCLABLES</i>	Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes que ceux des voies carrossables. Le revêtement doit présenter une surface lisse.
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	<p>Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers</p> <p>Sont aussi autorisés l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées.</p>
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.</p> <p>Elle sera revêtue dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de briques;</li> <li>- de pavés de pierre ou de béton;</li> <li>- de dalles de pierre ou de béton;</li> <li>- de dolomie stabilisée;</li> <li>- d'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux);</li> <li>- de dalles engazonnées;</li> <li>- d'empierrement stabilisé;</li> <li>- d'un engazonnement;</li> <li>- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables est fortement encouragé.</p> <p>La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecte le caractère de la sous-aire.</p>
<i>TERRE-PLEINS</i>	Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.

---

Ils seront régulièrement entretenus.

---

*AUTRES DISPOSITIONS*

Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.

L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.

Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.

Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.

---

### 3. Parcage des véhicules

*PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES*

Parcage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La Commune peut fixer le nombre de places de stationnement situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la Commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

Parcage sur fond privé :

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.

Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par logement, maximum 2 emplacements par logement.
- nombre d'emplacement pour les équipements et services, les activités commerciales, d'hôtellerie, de bureau, d'artisanat et pour les professions libérales : minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher.

Lorsque l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité de l'entreprise le justifient, un nombre d'emplacements de parcage autre que celui édicté ci-dessus pour les véhicules liés au logement, les véhicules

---



---

fonctionnels, les véhicules des employés, des visiteurs et des clients peut être admis ou imposé par la Commune. Cette disposition est fixée conformément aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement d'entreprise si il existe, ou sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de la ou des entreprises et le profil de mobilité des employés, visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

#### 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses; elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues. vers la Lasne notamment.

---

## 1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

### 1/4 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE OUVERT A CARACTERE RESIDENTIEL ET PARC RESIDENTIEL

*Par habitat en ordre ouvert, on entend un habitat caractérisé par une dominante de constructions non jointives.*

*Les sous-aires différenciées suivantes sont numérotées au plan des aires et sous-aires différenciées :*

- 1/41 sous-aire différenciée d'habitat à caractère résidentiel,
- 1/42 sous-aire différenciée d'habitat en parc résidentiel,
- 1/43 sous-aire différenciée d'habitat à caractère patrimonial du lac de Genval.

#### 1/41 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT A CARACTERE RESIDENTIEL

#### 1/42 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT EN PARC RESIDENTIEL

### CONSTATS ET ENJEUX

Ces sous-aires couvrent la plupart des extensions de noyaux anciens sur le mode du lotissement résidentiel de différentes époques à partir des années'30. Des constructions anciennes sont intégrées dans cette urbanisation.

La sous-aire de type parc résidentiel (numérotée 1/42 sur la carte des aires et sous-aires différenciées), se différencie de la sous-aire d'habitat à caractère résidentiel (1/41) par la présence d'un couvert boisé et d'une végétation abondante.

Les caractéristiques du bâti de ces sous-aires sont :

- une implantation sans relation directe avec la voirie ni avec les limites parcellaires (implantation souvent au centre de la parcelle ou en net recul par rapport à l'avenue),
- des constructions généralement isolées les unes par rapport aux autres (mitoyenneté rare),
- une hauteur sous corniche relativement faible,
- des volumétries et styles architecturaux divers et des matériaux variés.

Les extensions en dehors des centres et les ensembles d'habitat de type lotissement présentent souvent une grande diversité de caractères architecturaux et urbanistiques, ce qui engendre un tissu bâti hybride. Harmoniser le développement de ces quartiers est un enjeu important à retenir. On doit veiller au maintien du caractère ouvert tout en veillant, en relation avec le contexte, à concentrer le bâti, ce qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au maintien des ouvertures paysagères, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial.

Le caractère pavillonnaire des ces zones offre aussi l'opportunité de développer une architecture contemporaine de qualité, innovante par sa forme, son caractère, ses matériaux,... ; une architecture pouvant s'écarter de la morphologie traditionnelle et jouant davantage sur l'insertion judicieuse dans le site et sa végétation et, le cas échéant, à l'ensemble bâti auquel il participe.

Comme ailleurs, le défi à relever au sein de ces quartiers se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux. Cet enjeu se traduit au travers de diverses mesures telles la concentration du bâti à proximité des pôles de services et des pôles intermodaux, l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment, l'adoption de plans de déplacement pour les entreprises et des écoles,...

*RIXENSART, Règlement Communal d'Urbanisme*

*1/41 Sous-aire d'habitat en ordre ouvert à caractère résidentiel*

*1/42 Sous-aire d'habitat en ordre ouvert en parc résidentiel*

*- CREAT, avril 2010*

## OPTIONS URBANISTIQUES<sup>1</sup>

L'option fondamentale est de renforcer le caractère résidentiel et ouvert de la sous-aire.

On donnera priorité aux critères suivants :

- cohérence du parti architectural incluant la volumétrie, les matériaux de façade, de toiture et de clôture et la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles
- maintien et renforcement du caractère boisé et naturel pré-existant ; particulièrement dans la sous-aire 1/42.
- continuité de l'espace-rue, essentiellement caractérisée par la continuité végétale et des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone de recul à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de clôture, chemins d'accès, aire de stationnement, etc.)
- respect des alignements et des reculs à rue et sur la mitoyenneté, lorsque ceux-ci constituent un principe structurant

Les options urbanistiques visent à donner davantage de cohérence urbanistique et architecturale aux nouvelles constructions intégrées au site, sans nier les principales constantes de l'architecture locale. Il ne s'agit pas d'imposer un type de construction uniforme mais d'assurer la cohérence dans une diversité architecturale innovante.

Le souci de cohérence urbanistique se traduira également dans le traitement des abords des constructions et plus particulièrement en ce qui concerne les plantations et les éléments de clôture.

On sera attentif à la qualité des travaux de transformation, même de détail, et de reconstruction.

On veillera à l'intégration du bâti par rapport à la voirie et aux constructions voisines, à l'harmonie et la simplicité du traitement des volumes.

Les zones à urbaniser de type lotissement sont conçues en garantissant un espace public cohérent autour duquel s'organise le bâti. Une mitoyenneté des constructions pourra être encouragée localement, afin de maintenir d'une part le caractère ouvert de la zone, de renforcer visuellement un espace ou une placette et, d'autre part, d'encourager des modes d'urbanisation répondant aux exigences énergétiques actuelles.

Dans les sous-aires de type parc résidentiel (numérotées 1/42 sur la carte des aires et sous-aires différenciées), le maintien du couvert boisé et de la végétation est primordial. On y limitera l'emprise des constructions et on y réalise des aménagements de jardin de qualité paysagère. Ces aménagements renforcent également la biodiversité de la sous-aire.

On veillera à une transition harmonieuse du couvert boisé entre la sous-aire 1.42. et les quartiers et espaces voisins.

On portera une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Notons que la Commune a entrepris, courant 2007, un PCA dérogatoire pour obtenir le changement d'affectation de certains terrains figurant en zone d'habitat du plan de secteur en bordure de la vallée de la Lasne (notamment au lieu dit Grande Bruyère) afin d'assurer la protection du milieu naturel et du paysage. Cependant, les limites des sous aires du RCU doivent se calquer sur la situation juridique actuellement en vigueur tant que celle-ci n'a pas été modifiée.

<sup>2</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

L'emploi de matériaux perméables au niveau des abords des constructions est encouragé.

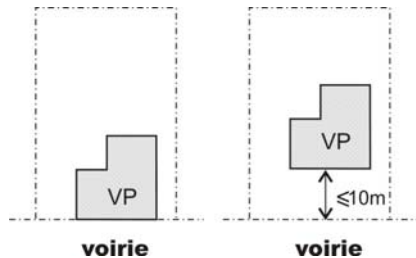
La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Les espaces publics contribuent à renforcer l'ambiance résidentielle et le caractère ouvert des quartiers. L'aménagement de la voirie et ses abords favorisera la sécurité et la convivialité en modérant la vitesse de circulation automobile. On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. L'aménagement d'espaces partagés est encouragé. Les accotements, trottoirs, places, chemins et sentiers sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité.

Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour marquer le caractère ouvert. La Commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

## BATIMENTS

## 1. Implantation

**RÈGLES GÉNÉRALES**

Le volume principal est implanté :

- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci;
- soit avec une marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) contre la façade avant, latérale ou arrière du volume principal.

Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal.

En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.

S'il existe un front de bâtisse continu distant de 10 m maximum par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

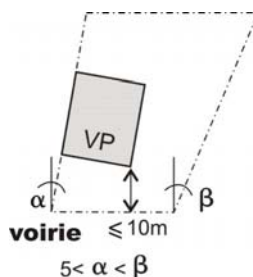
S'il existe un front de bâtisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

**RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES**

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.



Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.

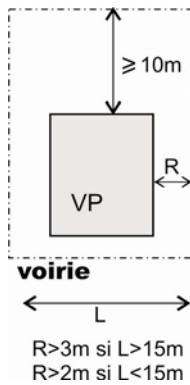
**MITOYENNETÉ**

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de parcelle à rue soit supérieure à 15 mètres. Cette marge est de minimum 2 mètres pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 15 mètres.

La Commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines



présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul de fond pour tout volume principal non mitoyen est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Le garage d'une maison unifamiliale se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

Une seule entrée de garage privatif ou un seul accès à des garages collectifs est autorisée à front de voirie.

L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 30 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup> et 50 % pour les parcelles de superficie inférieure à 300m<sup>2</sup>.

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées nettement au-delà de la façade arrière des volumes principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires ou annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) autres que commerce et bureau sera limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum, excepté les volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire.

S'ils sont situés en zone de protection paysagère, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires ou annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à un maximum de 150m<sup>2</sup>(y compris les volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire).

La superficie au sol des commerces et des bureaux est toujours limitée à 100 m<sup>2</sup> maximum.

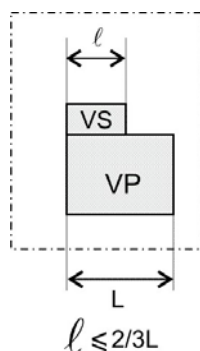
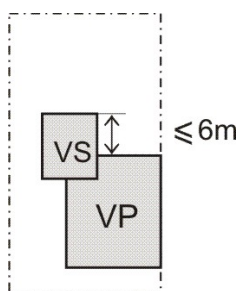
Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (100 m<sup>2</sup> et plus), la Commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

La profondeur du volume principal destiné à une habitation unifamiliale ou à des logements multiples ou comportant une activité non complémentaire à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

Tout volume principal respectera un rapport pignon/façade compris entre 1.2 et 2.

La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation. Commune.

La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accôle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.



Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire.

Le groupement sera limité à maximum 5 constructions jointives d'au moins 6 mètres de largeur chacune ou articulées autour d'un espace central. Il se fera suivant les modes de groupement rencontrés dans le quartier ou village de référence. Le groupement est mis en œuvre en vue de libérer des ouvertures paysagères, aménager un espace public convivial, encourager la performance énergétique des bâtiments.

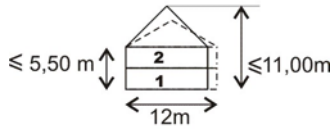
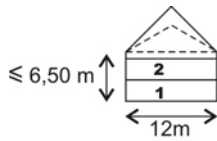
La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 12 m, sauf lorsqu'il s'agit d'un groupement de constructions jointives où une largeur de minimum 6 m est obligatoire.

Dans les sous-aires d'habitat en parc résidentiel (numérotées 1/42 sur la carte des aires et sous-aires différenciées), l'implantation et le traitement des abords devra maintenir un maximum de végétaux existants.

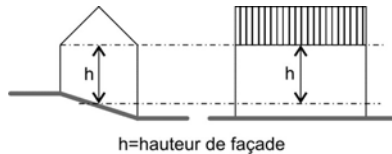
L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

## 2. Hauteur



**en zone de protection paysagère et 1.42.**



h=hauteur de façade



Max 1/2 niveau

La hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 6,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus deux niveaux (non compris l'éventuel niveau inscrit en totalité dans le volume de toiture).

La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère ou dans la sous-aire d'habitat en parc résidentiel (numérotées 1/42 sur le plan des aires et sous-aires différenciées), la hauteur du volume principal aura un maximum de 5,50 mètres et la hauteur sous faite aura un maximum de 11 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus deux niveaux (non compris l'éventuel niveau inscrit en totalité dans le volume de toiture).

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faite des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder la hauteur d'un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faite.

## 3. Pentés des toitures

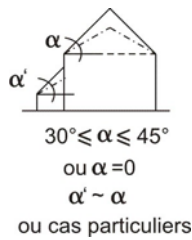
### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes principaux auront une toiture en pente de deux ou plusieurs versants droits de même inclinaison. Une toiture plate est également autorisée.

Les volumes secondaires et annexes éventuels auront soit une toiture plate, soit une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. Les car-ports à toit plat sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.



**PENTES ET FAÎTAGE**

Les toitures inclinées des volumes principaux sont en pente continue comprise entre 30° et 45° à l'exception des volumes affectés à l'exploitation agricole ou à usage d'équipement communautaire qui auront des toitures en pente continue comprise entre 25° et 45°.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf le cas échéant, pour les volumes à toiture plate ou les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la Commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus si la pente est comprise entre 30° et 45°.

**VOLUMES DE TRANSITION**

Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

L'emprise du volume de transition est par nature réduite.

**AUTRES DISPOSITIONS**

Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Les toitures ne comprendront pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale, à l'exception d'éventuels auvents, tourelles, lucarnes et tabatières rampantes ne lui portant pas préjudice.

Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade; elles seront en harmonie avec le type de toiture des volumes voisins.

La surface des lucarnes et les tabatières rampantes ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture. Les surfaces sont mesurées en projection horizontale.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et proches du faîte de la toiture.

**TRANSFORMATION**

Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 30° et 45° et caractérisé par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 30° et 45°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.

## 4. Matériaux d'élévation

---

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural excepté pour les murs mitoyens non-apparents.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Les matériaux de parement des élévations autorisés sont :

- la brique de teinte ocre brun ou rose brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris ;
- la pierre de taille ;
- un de ces matériaux recouvert d'une peinture mate uniforme de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.
- l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La Commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades.
- les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints.
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. Le bardage couvrant la totalité d'une façade sera de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, ocre clair à moyen, gris clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments commerciaux, artisanaux ou agricole de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus) suivant :

- 
- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire,

---

excepté en en zone de protection paysagère ;

- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage sera de teinte claire.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries des constructions voisines.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les abris de jardin implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée, excepté la tuile vernissée;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
- les toitures végétales ;
- pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate ;
- pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois ;
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être

---

---

réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations. Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées de préférence pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, marron clair);
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

S'ils sont situés à l'alignement de la voirie, les balcons, loggias, bow-windows et saillies sont autorisés pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres et que ces éléments soient traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade.

Les garde-corps éventuels seront de même facture pour l'ensemble de la façade.

L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage. Un

---

---

accès séparé à l'étage devra être assuré.

---

## 7. Transformation et rénovation

---

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requise pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>3</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment, les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial. La forme générale de la toiture se conformera aux toitures environnantes. Lorsque la transformation concerne un bâtiment d'intérêt architectural, la Commune peut imposer le maintien du volume de toiture. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement.

---

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

### 1. Gabarit

---

#### *ROUTE RÉGIONALE*

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.*

Les routes régionales RN271 et RN275 comporteront au plus 2 voies de circulation, non comprises les éventuelles voies de dégagement aux carrefours et les zones de sécurité. Ces voies auront une largeur maximale de 3,25 m.

---

#### *ROUTES COMMUNALES*

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

---



---

<sup>3</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art.262 3°).

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

En cas d'aménagement de type "zone résidentielle" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

<i>VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pavé de pierre ou de béton;</li> <li>- un revêtement hydrocarboné (d'asphalte, de bitume ou de béton bitumeux);</li> <li>- le béton coulé, strié ou brossé;</li> <li>- la brique;</li> <li>- les dalles engazonnées pour les zones de stationnement ou d'arrêt;</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>TROTTOIRS ET PIÉTONNIERS</i>	<p>Les matériaux à utiliser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pavé de pierre ou de béton;</li> <li>- la dalle de pierre ou de béton;</li> <li>- la brique;</li> <li>- la dolomie stabilisée;</li> <li>- l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées;</li> </ul> <p>Un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</p> <p>La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées</p> <p>Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Les matériaux glissants sont proscrits.</p> <p>L'emploi de matériaux semi-perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"</i>	<p>Les matériaux à utiliser sont les mêmes que ceux des voies carrossables.</p>
<i>PISTES CYCLABLES</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables. Le revêtement doit présenter une surface lisse.</p>
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	<p>Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers</p>
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée</p>

---

par le propriétaire.

Elle sera revêtue dans ce cas :

- de briques;
- de pavés de pierre ou de béton;
- de dalles de pierre ou de béton;
- de dolomie stabilisée;
- d'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux);
- de dalles engazonnées
- d'un empierrement stabilisé;
- d'un engazonnement;
- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

L'emploi de matériaux perméables est fortement encouragé.

La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecte le caractère résidentiel de la sous-aire.

---

*TERRE-PLEINS*

Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.

Ils seront régulièrement entretenus.

---

*AUTRES DISPOSITIONS*

Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.

L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.

Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.

Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.

---



### 3. Parcage des véhicules

---

*PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES* Parcage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La Commune peut fixer le nombre de places de stationnement situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la Commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

Parcage sur fond privé :

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.

Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par logement, maximum 2 emplacements par logement,
- nombre d'emplacement pour les équipements et services, les activités commerciales, d'hôtellerie, de bureau, d'artisanat et pour les professions libérales : minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher.

Lorsque l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité de l'entreprise le justifient, un nombre d'emplacements de parcage autre que celui édicté ci-dessus pour les véhicules liés au logement, les véhicules fonctionnels, les véhicules des employés, des visiteurs et des clients peut être admis ou imposé par la Commune. Cette disposition est fixée conformément aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement d'entreprise si il existe, ou sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de la ou des entreprises et le profil de mobilité des employés, visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de

---

---

sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

#### 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses; elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues, vers la Lasne et les Bruyères notamment.

---

## 1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

### 1/4 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE OUVERT A CARACTERE RESIDENTIEL ET PARC RESIDENTIEL

*Par habitat en ordre ouvert, on entend un habitat caractérisé par une dominante de constructions non jointives.*

*Les sous-aires différenciées suivantes sont numérotées au plan des aires et sous-aires différenciées :*

- 1/41 sous-aire différenciée d'habitat à caractère résidentiel,
- 1/42 sous-aire différenciée d'habitat en parc résidentiel,
- 1/43 sous-aire différenciée d'habitat à caractère patrimonial du lac de Genval.

### 1/43 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT A CARACTERE PATRIMONIAL DU LAC DE GENVAL

#### CONSTATS ET ENJEUX

Le quartier du Lac de Genval, aux confins des communes d'Overijse, La Hulpe et Rixensart, constitue un parc paysager d'une qualité patrimoniale tout à fait intéressante. Le lotissement résidentiel du Lac de Genval est conçu par l'architecte paysagiste Adrien Hubaut. Profitant de la création en 1904 d'un lac artificiel sur le cours de la Mazerine, ce site voit construire des villas Art Nouveau, maisons normandes, cottages anglais, maisons de styles modernistes des années '30 ou simples habitations à caractère plus vernaculaire. On y répertorie d'intéressantes habitations de Victor Horta (La « Bastide »), Paul Cauchie, Jean Cosse.

Très tôt, le quartier accueille des restaurants, des installations de loisirs ainsi qu'un château devenu depuis un hôtel.

Cette sous-aire couvre le lotissement initial et ses extensions récentes.

L'urbanisation de ce lotissement s'inscrit sur de larges parcelles articulées le long d'avenues sinueuses. Une grande importance est accordée au traitement paysager, au maintien du caractère ouvert, à la valorisation des vues vers le lac, à la préservation du caractère naturel et arboré des berges et du vallon.

Les caractéristiques de cette sous-aire sont :

- Une implantation du bâti peu dense, sans relation directe avec la voirie mais intégrée dans le site (implantation souvent au centre de la parcelle, en net recul par rapport à la voirie, valorisant la vue sur le lac) ;
- Des constructions généralement isolées les unes par rapport aux autres ;
- Des volumes souvent imposants, d'une hauteur sous corniche relativement haute, avec des volumétries et des styles architecturaux divers, des matériaux variés.

La plupart de ces constructions ont été transformées à différentes époques mais confèrent au quartier un caractère patrimonial remarquable à préserver.

Cette zone, proche de la gare, est soumise à une pression foncière et immobilière qui pourrait, si une attention particulière n'est pas donnée, engendrer une déstructuration progressive du quartier au travers de transformations ne respectant pas le caractère patrimonial ou encore de division parcellaire étrangère au parcellaire original.

Harmoniser le développement de ces quartiers est un enjeu important. On doit préserver les caractères architecturaux et urbanistiques de la zone et veiller au maintien des ouvertures paysagères tout en encourageant des modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et en agencant un espace public convivial.

Comme ailleurs, le défi à relever au sein de ce quartier se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux.

Cet enjeu se traduit au travers de diverses mesures telles l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares.

## OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de renforcer le caractère ouvert et patrimonial de la sous-aire.

On donnera priorité aux critères suivants.

- maintien du couvert boisé et du caractère naturel du quartier,
- respect du parcellaire large et ouvert,
- choix de modes d'implantation en cohérence avec les lignes de force du paysage bâti et non bâti,
- cohérence du parti architectural incluant la volumétrie, les matériaux de façade, de toiture et de clôture et qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles,
- recherche volumétrique en harmonie avec les bâtiments avoisinants,
- en cas de transformation ou de division d'immeuble en plusieurs logements, respect des normes de confort et de salubrité, attention apportée à la nouvelle organisation du bâtiment de sorte à ne pas dénaturer le bâtiment d'origine,
- continuité de « l'espace-avenue », essentiellement caractérisée par la cohérence des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone d'accotement et de jardin à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de clôture, chemins d'accès, aire de stationnement, etc.).

Chaque intervention s'intègre dans la composition urbanistique d'ensemble. On veille à assurer la cohérence des projets inscrits dans la diversité architecturale de la zone.

On veille à l'intégration des implantations du bâti par rapport au site, au respect du relief naturel du sol, au mode d'implantation par rapport aux constructions voisines, à l'harmonie du traitement des volumes, aux proportions entre les pleins et les vides.

Dans cette sous-aire, le couvert boisé et naturel est préservé. A cette fin, on limite l'emprise des constructions et on réalise des aménagements de jardin de grande qualité paysagère. Ces aménagements renforcent la biodiversité de la sous-aire.

Le souci de cohérence urbanistique se traduit dans le traitement des abords des constructions et plus particulièrement au niveau des plantations et des éléments de clôture.

On est attentif à la qualité des compositions architecturales (façades, aménagements des abords...) et des interventions architecturales ; notamment à l'emploi, la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

Il s'agit aussi de préserver et entretenir les éléments architecturaux particulièrement intéressants tels que tourelles, bow-windows, loggias, marquises, baies arquées, cheminées travaillées, pavillons de jardin, ainsi que les détails architecturaux de façade d'intérêt tels les peintures, graffitis, céramiques, etc.

Une harmonie des matériaux et des teintes sera recherchée entre les constructions voisines.

Une architecture contemporaine innovante de grande qualité contribuant à l'enrichissement du caractère patrimonial de la sous-aire est encouragée.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Une attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlot. Dans ce but, on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>1</sup>.

L'emploi de matériaux perméables au niveau des abords des constructions est encouragé.

Les espaces publics contribuent à renforcer le caractère ouvert et patrimonial de la sous-aire. Les aménagements et la gestion des espaces publics concourent à la biodiversité du site. L'aménagement de la chaussée favorisera la sécurité et la convivialité en modérant la vitesse de circulation automobile. On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. L'aménagement d'espaces partagés est encouragé. Les accotements, trottoirs, places, chemins et sentiers sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité.

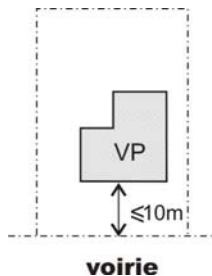
Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour marquer le caractère paysager et naturel. La commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

---

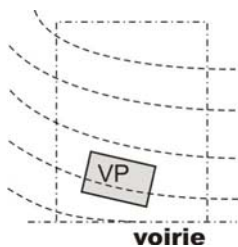
<sup>1</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

## BATIMENTS

## 1. Implantation

**RÈGLES GÉNÉRALES**

voirie



voirie

Le volume principal est implanté :

- soit avec une marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci,
- soit suivant des lignes dominantes de l'environnement bâti, dans le respect du caractère urbanistique de la sous-aire.

Les volumes sont aussi implantés en respectant la pente du terrain pour éviter les remblais et les déblais artificiels; l'implantation doit se faire de préférence parallèlement aux courbes de niveau du relief naturel.

Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) contre le volume principal.

Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal.

En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.

S'il existe un front de bâtisse continu distant de 10 m maximum par rapport à l'alignement par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

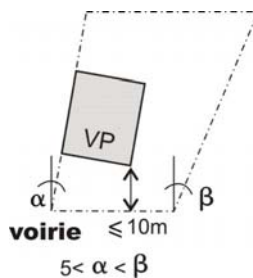
S'il existe un front de bâtisse, la commune peut imposer la clôture à front de voirie.

**RÈGLES PARTICULIÈRES CERTAINES PARCELLES****POUR**

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin existant, en vue d'assurer la continuité des lignes dominantes de l'environnement bâti, dans le respect du caractère patrimonial de la sous-aire.



voirie

≤ 10m

5 &lt; α &lt; β

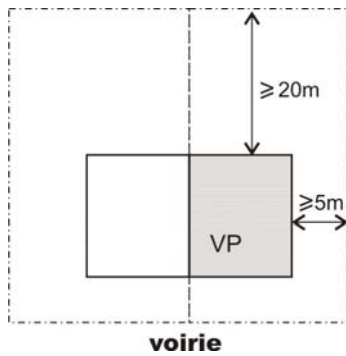
Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.

**MITOYENNETÉ**

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.



La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 5 mètres.

La commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul de fond pour tout volume principal non mitoyen est d'au moins 20 mètres.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Le garage d'une maison unifamiliale se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

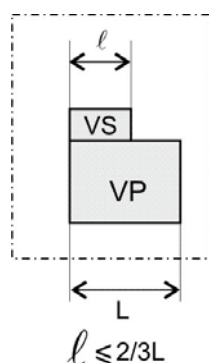
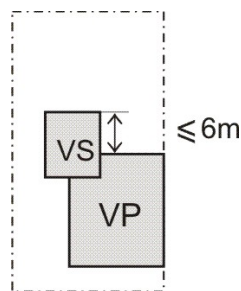
Une seule entrée de garage privatif ou un seul accès à des garages collectifs est autorisé à front de voirie.

L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 30 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition de jouxter le volume principal, être à l'arrière de celui-ci, ou articulé à l'ensemble qu'il forme avec le(s) volume(s) secondaire(s).

La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires ou annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) est limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum, à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire. S'ils sont situés à proximité immédiate du Lac et visible depuis les berges de celui-ci, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum (y compris les volumes affectés à l'activité



agricole ou à usage d'équipement communautaire).

Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (100 m<sup>2</sup> et plus), la commune peut imposer la construction d'un volume secondaire implanté en-deçà de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

La profondeur du volume principal d'habitation ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

Tout volume principal respectera un rapport pignon/façade compris entre 1.2 et 2.

La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.

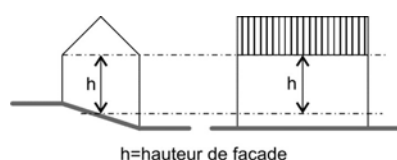
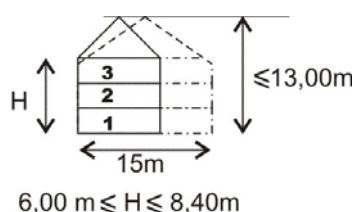
La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accôle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 30 m.

L'implantation des bâtiments et le traitement des abords respecteront les arbres et haies remarquables et devront permettre le maintien de la qualité intrinsèque des végétaux.

L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite est interdite. La création de lot de fond est interdite.

## 2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 6 mètres et un maximum de 8,40 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux (non compris l'éventuel niveau inscrit en totalité dans le volume de toiture). La hauteur sous faite du volume principal aura un maximum de 13 mètres.

La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faite des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou annexes ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous



gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.

### 3. Pentes des toitures

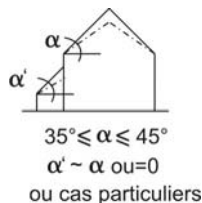
#### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes principaux auront une toiture en pente de deux ou plusieurs versants droits de même inclinaison. Dans l'agencement des toitures, on recherchera le respect du caractère architectural de la sous-aire.

Les volumes secondaires et annexes éventuels auront soit une toiture plate, soit une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. Les car-ports à toit plat sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) peut être autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

#### PENTES ET FAÏTAGE



La toiture des volumes principaux doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions locales, caractéristiques de la sous-aire.

Les toitures inclinées des volumes principaux sont en pente continue comprise entre 35° et 45°.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les volumes à toiture plate et les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus si la pente est comprise entre 35° et 45°.

#### VOLUMES DE TRANSITION

Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

L'emprise du volume de transition est par nature réduite.

#### AUTRES DISPOSITIONS

Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Les toitures ne comprendront pas d'éléments saillants détruisant la

volumétrie principale, à l'exception d'éventuels auvents, tourelles, lucarnes et tabatières rampantes ne lui portant pas préjudice. Les accentuations marquées de rives de toiture ne sont admises que s'ils sont compatibles avec l'architecture locale, dans le respect des caractères architecturaux de la sous-aire ; il en va de même pour les bris ou coyaux.

Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade; elles seront en harmonie avec le type de toiture des volumes voisins.

La surface des lucarnes et les tabatières rampantes ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture. Les surfaces sont mesurées en projection horizontale.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et proches du faite de la toiture.

---

#### *TRANSFORMATION*

Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 35° et 45° et présentant un volume de toiture caractéristique de la sous-aire, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 35° et 45°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.

---

## 4. Matériaux d'élévation

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons (excepté pour les murs mitoyens non apparents) avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural caractéristique de la sous-aire.

Les matériaux d'élévation autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité s'apparentent aux matériaux caractéristiques de la sous-aire du Lac de Genval. Les matériaux et enduits existants doivent être entretenus et réfectionnés.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Les matériaux de parement des élévations sont :

- la brique de teinte rouge, ocre brun ou rose brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris,
  - la pierre (moellon du pays) ou la pierre de taille,
  - les éléments de structure métallique peints,
  - l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen ; ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades,
  - les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints,
  - la peinture de ton blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair ou moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises et pour autant qu'elles soient conformes aux bâtiments existants, caractéristiques de la sous-aire,
  - le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de
-

teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La surface de bardage ne doit pas être supérieure à 70 % de la surface totale de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons où la totalité de la surface peut être bardée, le bardage sera dans ce cas de teinte claire.

- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

L'utilisation du bois pour les colombages, les linteaux, les détails de façade est autorisé pour autant que la mise en œuvre soit conforme aux bâtiments existants, caractéristiques de la sous-aire du Lac de Genval. Les éléments de finition (soubassements, modénatures, linteaux, encadrements de fenêtres, etc.) sont réalisés dans des matériaux caractéristiques de la sous-aire du Lac de Genval.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

La mise en œuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries des constructions caractéristiques de la sous-aire.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les abris de jardin doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte rouge, rouge foncé ou brun, excepté la tuile vernissée,
  - l'ardoise naturelle,
-

- 
- l'ardoise artificielle de teinte foncée,
  - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate,
  - les toitures végétales,
  - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate,
  - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois.
  - Les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.  
La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique, constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet, respecte les dominantes de l'environnement bâti, et le caractère patrimonial de la sous-aire.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture caractéristique de la sous-aire.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations. Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

La commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées de préférence pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

---

---

Ces menuiseries sont de couleur qui s'harmonise avec la pigmentation de l'environnement bâti, dans le respect du caractère patrimonial de la sous-aire.

La commune peut imposer le maintien de la surface vitrée existante et de la division, des couleurs et matériaux des châssis existants.

Les châssis, châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

S'ils sont situés à l'alignement de la voirie, les balcons, loggias, bow-windows et saillies sont autorisés pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres et que ces éléments soient traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade, dans le respect du caractère patrimonial de la sous-aire.

Les garde-corps éventuels seront de même facture pour l'ensemble de la façade.

---

## 7. Transformation et rénovation

---

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>2</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial. Lorsque la transformation concerne un bâtiment d'intérêt architectural, la commune peut imposer la conservation du volume des toitures. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement.

La Commune peut imposer des mesures particulières en vue de préserver les caractéristiques architecturales de bâtiments jugés remarquables ; notamment, les éléments architecturaux remarquables tels que tourelles, clochetons, pignons, croupes, croupettes et accessoires de toiture d'intérêt architectural, bow-windows, loggias, marquises, baies arquées, cheminées travaillées, éléments de charpente apparents, pavillons de jardin, ainsi que les détails architecturaux de façade tels que décorations murales, graffitis, inscriptions, éléments de céramique, ancrages. Ils seront régulièrement entretenus..

---

---

<sup>2</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 4184 §1er 1°5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art.192 6°262 3°).

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

## 1. Gabarit

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale*

**ROUTES COMMUNALES**

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de

5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

En cas d'aménagement de type "zone résidentielle" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

### *VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT*

Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :

- le pavé de pierre ou de béton,
- un revêtement hydrocarboné (d'asphalte, de bitume ou de béton bitumeux),
- le béton coulé, strié ou brossé,
- la brique,
- les dalles engazonnées pour les zones de stationnement ou d'arrêt,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

### *TROTTOIRS ET PIÉTONNIERS*

Les matériaux à utiliser sont :

- le pavé de pierre ou de béton,
- la dalle de pierre ou de béton,
- la brique,
- le béton coulé, strié ou brossé,
- l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées,
- la dolomie stabilisée,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.

La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.

	<p>Les matériaux glissants sont proscrits.</p> <p>L'emploi de matériaux semi-perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"</i>	Les matériaux à utiliser sont les mêmes que ceux des voies carrossables.
<i>PISTES CYCLABLES</i>	Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables. Le revêtement doit présenter une surface lisse..
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers.
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.</p> <p>Elle sera revêtue dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de briques,</li> <li>- de pavés de pierre ou de béton,</li> <li>- de dalles de pierre ou de béton,</li> <li>- de dolomie stabilisée,</li> <li>- d'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux),</li> <li>- de dalles engazonnées,</li> <li>- d'un empierrement stabilisé,</li> <li>- d'un engazonnement,</li> <li>- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.(voir annexe)</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables est fortement encouragé.</p> <p>La commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecte le caractère résidentiel de la sous-aire.</p>
<i>TERRE-PLEINS</i>	<p>Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.(voir annexe)</p> <p>Ils seront régulièrement entretenus.</p>
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.</p> <p>L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations</p>



---

distinctes.

Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la commune.

Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.

---

### 3. Parage des véhicules

---

#### *PARAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES* Parage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La commune peut fixer le nombre de places de stationnement situées sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

#### Parage sur fond privé :

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.

Les emplacements de parage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par logement, maximum 2 emplacements par logement.
- nombre d'emplacement pour les équipements et services, les activités commerciales, d'hôtellerie, de bureau, d'artisanat et pour les professions libérales : minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher.

Lorsque l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité de l'entreprise le justifient, un nombre d'emplacements de parage autre que celui édicté ci-dessus pour les véhicules liés au logement, les véhicules fonctionnels, les véhicules des employés, des visiteurs et des clients peut être admis ou imposé par la Commune. Cette disposition est fixée conformément aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement d'entreprise si il existe, ou sur base d'une

---

---

proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de la ou des entreprises et le profil de mobilité des employés, visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

#### 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses; elles occuperont au minimum 20 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues, vers le lac notamment.

Lors d'un réaménagement des berges du lac, celles-ci seront re-profilées en vue de leur donner une pente moins raide et dans le but de favoriser l'installation d'une végétation aquatique intéressante.

---

## 1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

### 1/5 SOUS-AIRE D'HABITAT GROUPE EN ORDRE SEMI-OUVERT

*Par habitat groupé en ordre semi-ouvert, on entend un habitat caractérisé par une alternance de constructions jointives ou non jointives et par des caractéristiques architecturales semblables.*

#### CONSTATS ET ENJEUX

Cette sous-aire reprend les ensembles d'habitations à caractère social ainsi que des ensembles d'habitat groupé. Elle possède des caractéristiques urbanistiques et architecturales homogènes par sous-ensembles d'habitations : implantation en recul constant par rapport à l'alignement, constructions mitoyennes jumelées ou en rangées, gabarits répétitifs, volumes, matériaux, compositions de façade identiques.

Harmoniser le développement de ces quartiers est un enjeu important. On doit y maintenir la densité bâtie<sup>1</sup> qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial.

On doit également veiller à l'intégration de ce type d'urbanisation dans le contexte urbanistique environnement.

Comme ailleurs, le défi à relever au sein de ces quartiers se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux. Cet enjeu se traduit au travers de diverses mesures telles l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment.

#### OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de maintenir le bâti groupé de la sous-aire et d'intégrer ces ensembles dans un contexte urbanistique plus large.

On donne la priorité aux critères suivants :

- respect des alignements et des reculs à rue et sur la mitoyenneté,
- respect de la mitoyenneté,
- cohérence du parti architectural incluant la volumétrie, les matériaux de façade, de toiture et de clôture et qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles. Les interventions respectent les caractéristiques architecturales des ensembles groupés.
- continuité de l'espace-rue, essentiellement caractérisée par la continuité des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone de recul à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de soubassement, plinthes, escaliers et marches d'accès, etc.)

Il importe de respecter les modèles architecturaux de référence présentant un intérêt. Les volumes et les pentes de toiture ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie sont respectés. Le traitement de la zone de recul à rue, l'intégration des volumes secondaires et annexes, l'utilisation de matériaux et des teintes, les dispositifs d'amélioration de l'efficacité énergétique sont en concordance avec les constructions voisines.

En cas de transformation, les modifications apportées s'effectuent pour la totalité du groupe d'habitations afin de

<sup>1</sup> Dans le RCU, par « densité bâtie » ou « densification », on entend la caractéristique compact, aggloméré, regroupé du bâti. Contrairement au schéma de structure, on ne fait pas référence au nombre de logements/ha.

préservé la cohérence architecturale d'ensemble.

Une architecture contemporaine, s'intégrant de manière judicieuse dans le contexte bâti est encouragée.

On sera attentif à la qualité des travaux de transformation, même de détail.

Les zones à urbaniser de type lotissement sont conçues en garantissant un espace public cohérent autour duquel s'organise le bâti. Ces zones sont conçues de sorte à bénéficier d'un gain énergétique maximum.

Une attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlot. Dans ce but, on évite l'implantation de garages en intérieur d'îlot.

La commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>2</sup>.

L'emploi de matériaux perméables au niveau des abords des constructions est encouragé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Les espaces publics sont de qualité. Leur aménagement est conçu de sorte à renforcer le caractère homogène et continu de la sous-aire. Les plantations d'arbres et de haies, l'aménagement des zones de recul, les cheminements piétonniers sont conservés en vue d'une unité d'ensemble. L'aménagement des espaces publics s'effectue en continuité des aménagements des quartiers voisins en vue de créer une continuité spatiale.

L'aménagement de la chaussée favorise la modération de la circulation automobile et renforce la sécurité. On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. L'aménagement d'espaces partagés est encouragé. Les trottoirs, chemins et sentiers, places, traversées piétonnes sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité

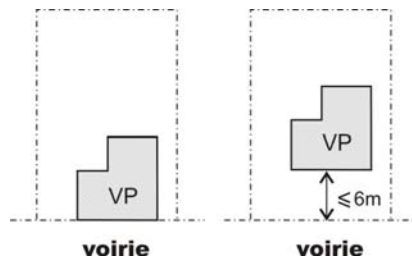
Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations est fait pour marquer le caractère homogène du quartier. La commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

---

<sup>2</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

## BATIMENTS

## 1. Implantation

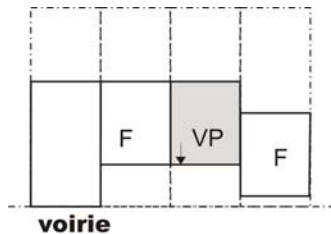
**RÈGLES GÉNÉRALES**

Le volume principal est implanté :

- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci;
- soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

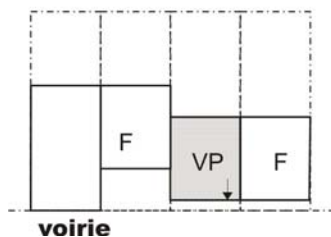
Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) au-delà de la façade avant du volume principal, contre une façade latérale ou contre la façade arrière.

Les volumes secondaires non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service) assurant une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti peuvent toutefois être implantés en-deçà de la façade avant du volume principal.



Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal.

En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.



S'il existe un front de bâtisse continu par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur un des deux volumes contigus.

S'il existe un front de bâtisse discontinu présentant un recul supérieur à 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur le volume contigu le plus proche de l'alignement.

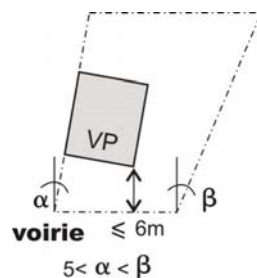
S'il existe un front de bâtisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

**RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES**

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.



Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

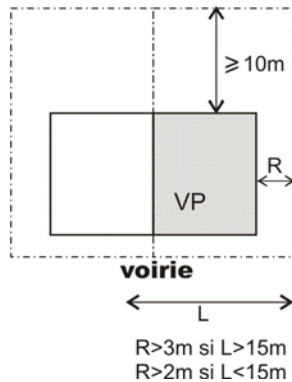
Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés

conformément à la règle générale.

#### **MITOYENNETÉ**

Le volume principal est implanté contre une limite mitoyenne au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.



La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de la parcelle à rue soit supérieure à 12 mètres. La double mitoyenneté est d'application pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 12 mètres.

La marge de recul de fond pour tout volume principal non mitoyen est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

#### **AUTRES DISPOSITIONS**

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être situé sous le niveau moyen de la voirie.

Le garage d'une maison unifamiliale se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

Une seule entrée de garage privatif ou un seul accès à des garages collectifs est autorisé à front de voirie.

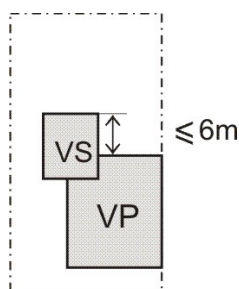
L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 40 %. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 40% pourra être maintenue.

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées nettement au-delà de la façade arrière du volume principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires ou annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) est limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum, à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire.

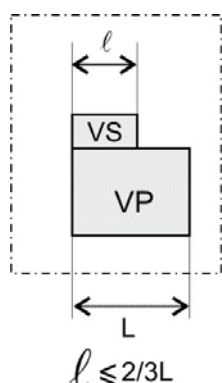
Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (100 m<sup>2</sup> et plus), la commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deçà de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.



La profondeur du volume principal d'habitation unifamiliale ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal, sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.

La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accôle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.



Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire et aura une largeur maximale de 12 m.

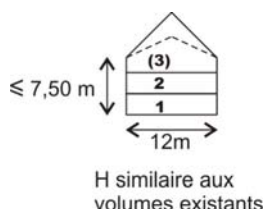
Le groupement sera limité à 6 constructions jointives au maximum. Il se fera suivant les modes de groupement rencontrés dans le quartier. Le groupement est mis en œuvre dans le but d'aménager un espace public convivial et encourager la performance énergétique des bâtiments.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 6 m.

L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

## 2. Hauteur

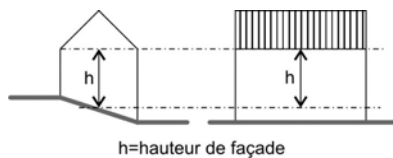


La hauteur sous gouttières du volume principal aura une hauteur similaire aux volumes existants avec un maximum de 7,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faite des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.



Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.



### 3. Pentés des toitures

#### RÈGLES GÉNÉRALES

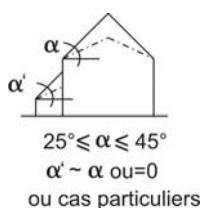
Les volumes principaux comprendront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison. Les toitures horizontales pour les volumes principaux sont autorisées dans un groupe existant de constructions à toiture horizontale.

Les volumes secondaires et annexes éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. Les toitures horizontales et les car-ports à toit plat sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) peut être autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

#### PENTES ET FAÏTAGE

Les toitures inclinées des volumes principaux sont en pente continue comprise entre 25° et 45°.



La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les volumes à toiture plate ou les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus si la pente est comprise entre 25° et 45°.

#### VOLUMES DE TRANSITION

Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

L'emprise du volume de transition est par nature réduite.



<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.</p> <p>Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants.</p> <p>Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade; elles ne détruiront pas la volumétrie principale.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et proches du faite de la toiture.</p>
<i>TRANSFORMATION</i>	<p>Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 25° et 45° et caractérisé par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 25° et 45°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.</p>

#### 4. Matériaux d'élévation

	<p>Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural excepté pour les murs mitoyens non-apparents.</p> <p>Le dépôt d'échantillons est obligatoire.</p> <p>Les matériaux de parement des élévations autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la brique de teinte rouge moyen ou rouge brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris ;</li> <li>- la pierre de taille ;</li> <li>- un de ces matériaux recouvert d'une peinture mate uniforme de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.</li> <li>- les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints.</li> <li>- l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades.</li> <li>- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. Le bardage couvrant la totalité d'une façade sera de teinte claire.</li> <li>- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.</li> </ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

Les matériaux de parement, pierre de taille, brique et béton, s'ils sont alternés, le sont par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelées chaque fois que nécessaire.

Les abris de jardin implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

En outre, la commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant vue sur des jardins privés ou séparant une zone de parcage et une zone de jardin à l'avant d'une construction.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée, excepté la tuile vernissée;
  - l'ardoise naturelle;
  - l'ardoise artificielle de teinte foncée;
  - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
  - les toitures végétales ;
  - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate ;
  - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois.
  - les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable p sont autorisés ;
-

---

moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture des volumes existants.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et que les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 50 % des élévations. Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera.

L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, vert foncé, gris, vert bronze, bordeaux foncé, brun foncé);
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

---

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

S'ils sont situés à l'alignement de la voirie, les balcons, loggias, bow-windows et saillies sont autorisés pour autant que ces éléments soient traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade et pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres.

Les garde-corps éventuels seront de même facture pour l'ensemble de la façade.

## 7. Transformation et rénovation

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>3</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment, les interventions nouvelles devront s'accorder avec les caractéristiques des architectures voisines afin de ne pas briser l'unité architecturale de l'ensemble groupé. La forme générale de la toiture se conformera aux toitures environnantes. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement.

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

### 1. Gabarit

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.*

#### **ROUTES COMMUNALES**

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

<sup>3</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux d'entretien qui ne modifient en rien son aspect extérieur (art.84 §1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

En cas d'aménagement de type "zone résidentielle" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

<i>VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pavé de pierre ou de béton;</li> <li>- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);</li> <li>- le béton coulé, strié ou brossé;</li> <li>- les dalles engazonnée pour les zones de stationnement ou d'arrêt;</li> <li>- la brique;</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>TROTTOIRS ET PIÉTONNIERS</i>	<p>Les matériaux à utiliser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pavé de pierre ou de béton;</li> <li>- la dalle de pierre ou de béton;</li> <li>- la brique;</li> <li>- le béton coulé, strié ou brossé ;</li> <li>- la dolomie stabilisée;</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.</p> <p>La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.</p> <p>Les matériaux glissants sont proscrits.</p> <p>L'emploi de matériaux semi-perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"</i>	<p>Les matériaux à utiliser sont les mêmes que ceux des voies carrossables ou des trottoirs.</p>
<i>PISTES CYCLABLES</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables. Le revêtement doit présenter une surface lisse.</p>
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	<p>Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers</p> <p>Sont aussi autorisés l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées.</p>
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée</p>

---

par le propriétaire.

Elle sera revêtue dans ce cas :

- de briques;
- de pavés de pierre ou de béton;
- de dalles de pierre ou de béton;
- de dolomie stabilisée;
- de dalles engazonnées;
- d'un empierrement stabilisé;
- d'un engazonnement;
- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

L'emploi de matériaux perméables est fortement encouragé.

La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecte le caractère homogène de la sous-aire.

---

#### *TERRE-PLEINS*

Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.

Ils seront régulièrement entretenus.

---

#### *AUTRES DISPOSITIONS*

Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.

L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.

Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.

Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.

---

### 3. Parcage des véhicules

---

#### *PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES*

Parcage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des

---

---

emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La commune peut fixer le nombre de places de stationnements situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

Parcage sur fond privé :

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.

Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par logement, maximum 2 emplacements par logement.
- nombre d'emplacement pour les équipements et services, les activités commerciales, de bureau, d'artisanat et pour les professions libérales : minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher.

Lorsque l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité de l'entreprise le justifient, un nombre d'emplacements de parcage autre que celui édicté ci-dessus pour les véhicules liés au logement, les véhicules fonctionnels, les véhicules des employés, des visiteurs et des clients peut être admis ou imposé par la Commune. Cette disposition est fixée conformément aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement d'entreprise si il existe, ou sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de la ou des entreprises et le profil de mobilité des employés, visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.



## 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses, elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues.

---

## 2 AIRE DIFFERENCIEE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

*L'aire différenciée d'activités économiques comprend les zones d'activités économiques mixtes et d'activités économiques industrielles inscrites au plan de secteur.*

### CONSTATS ET ENJEUX

Cette aire différenciée recouvre les zones d'activités économiques industrielles de Rosières (le site occupé par Glaxo Smith Kline ) et Genval (rue du Cerf et), la zone d'activité économique mixte et de service de Maubroux, de la Mazerine et autour du rond point de l'avenue Kenedy ainsi que la zone d'activités économique et de recherche de Genval (rue des Volontaires, centre de recherche et administratif de l'entreprise Glaxo Smith Kline )<sup>1</sup>.

Les zones d'activités économiques donnent lieu à une urbanisation importante s'imposant dans le paysage bâti et non-bâti. Le règlement s'applique à cadrer le développement de ces urbanisations particulières.

Harmoniser le développement de ces zones en veillant à la meilleure intégration du bâti et de ses abords dans le contexte environnement est un enjeu crucial.

On doit promouvoir une urbanisation qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol et qui relève les enjeux énergétiques actuels.

Du fait de l'importance des surfaces bâties et imperméabilisées de cette aire, on doit également y promouvoir une urbanisation qui participe à une gestion durable des eaux de ruissellement notamment en optimisant la perméabilité des sols.

De manière encore plus déterminante qu'ailleurs, le défi à relever au sein de ces zones se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux. Cet enjeu se traduit ici en veillant à une bonne accessibilité en transports en commun, en aménageant des cheminements sécurisés pour modes doux vers les arrêts en transports en commun et les gares notamment, en adoptant des plans de déplacement pour les entreprises...

L'enjeu est également de réduire l'impact de l'automobile en agissant sur l'aménagement des voiries et en veillant à l'intégration paysagère des surfaces de parcage.

La zone d'activité économique industrielle de Rosières (site occupé par Glaxo Smith Kline) et la zone d'activité économique mixte et de service de Maubroux se situent dans la vallée de la Lasne. Celle-ci, ainsi que ses massifs boisés présente un intérêt paysager remarquable. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions et aménagements ne perturbent pas l'harmonie de ce site naturel. Il faut être particulièrement vigilant au gabarit et à l'aspect esthétique des constructions, à l'aménagement des abords, notamment les aires de parcage et de stockage ainsi qu'au maintien de la végétation.

---

<sup>1</sup> Appellation des zones empruntée au Schéma de Structure

## OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de veiller à la meilleure intégration des constructions et de leurs abords dans le paysage bâti et non bâti. Les aménagements paysagers ont une place importante dans le parti urbanistique.

La cohérence urbanistique au sein de l'aire différenciée ainsi que ses relations avec les zones alentours doit être assurée.

On veille notamment à la transition harmonieuse entre deux zones. A cet effet, le schéma de structure recommande l'aménagement d'une zone d'isolement. Celle-ci est mise en œuvre en veillant à la qualité paysagère (assurer un écran visuel efficace et intégré) et en étant attentif à créer une biodiversité contribuant au maillage écologique pré-existant.

On veillera également à ce que les émissions sonores ne nuisent pas la quiétude du voisinage.

Il s'agit d'aménager au sein de l'aire un paysage bâti et non-bâti cohérent où l'élément végétal est largement présent. Celui-ci est mis en œuvre en valorisant ses potentialités paysagères et de sorte à renforcer la biodiversité.

On est particulièrement attentif à la cohérence du traitement des zones de recul avant, latérale et arrière des constructions et à l'aménagement des accès et des parkings paysagers. On rationalise les aires de manœuvre de véhicules (livraison et clientèle). On porte une attention particulière aux installations et équipements techniques liés à l'activité économique en veillant à leur intégration discrète dans le paysage bâti et non-bâti. La Commune peut interdire les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu. Elle les tolère dans les secteurs non exposés à la vue et peut fixer les dispositions à prendre pour sauvegarder les intérêts du voisinage et mettre en œuvre les périmètres ou dispositifs d'isolement nécessaires.

On porte une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées (vallée de la Lasne) en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone. Au sein de ces zones, l'approche paysagère au travers du végétal est primordiale.

Les bâtiments sont implantés en recul. S'il existe un front de bâtisse participant à la structure spatiale de la zone, les nouvelles constructions s'y alignent.

On minimise les modifications de relief du sol.

Le règlement vise à optimiser l'intégration des nouvelles constructions ou des transformations avec le contexte bâti pré-existant. On veille également à la transition harmonieuse entre les différents gabarits et typologies architecturales.

On porte une attention particulière à l'harmonie et à la simplicité du traitement des volumes. On veille à la qualité architecturale d'ensemble et plus particulièrement aux ouvertures des façades visibles depuis les espaces publics et semi-publics. Le choix des matériaux et des teintes concourent à l'harmonie paysagère de l'aire. Une architecture contemporaine, s'insérant de manière judicieuse dans le contexte est encouragée.

On est attentif à l'intégration des enseignes et à la publicité. On veille également à la lisibilité des accès et panneaux indicateurs.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique de la sous-aire et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>2</sup>. On sera attentif à mettre en œuvre des matériaux perméables aux abords des constructions, notamment au droit des aires de parcage et de stockage. L'emploi de citernes d'eau pluviale est recommandé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

---

<sup>2</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

Les espaces publics sont conçus de manière cohérente, en continuité des espaces publics des zones contiguës. La sécurité, la convivialité, la fonction d'accueil du site le cas échéant, sont des critères d'aménagement de l'espace public.

Les plantations d'arbres et de haies, la réalisation d'écrans végétaux, l'aménagement des zones de recul et des parkings, les cheminements automobiles et piétonniers seront conçus en vue d'une unité d'ensemble.

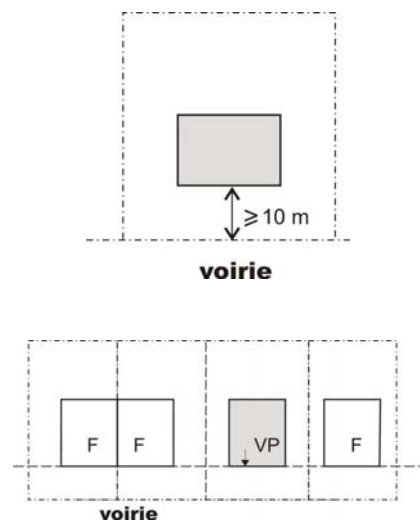
On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes.

Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour marquer le caractère paysager de la zone d'activités économiques et sa fonction d'accueil le cas échéant. La commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

## BATIMENTS

### 1. Implantation

#### REGLES GÉNÉRALES



Les volumes principaux sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de la voirie avec une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à celui-ci.

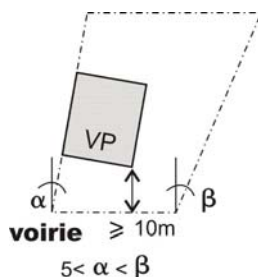
Cependant, s'il existe un front de bâtisse structurant, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse. Dans ce cas, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

Les volumes secondaires et annexes éventuels sont implantés comme les volumes principaux.

Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) contre une façade avant, latérale ou arrière du volume principal.

Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal.

#### REGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES



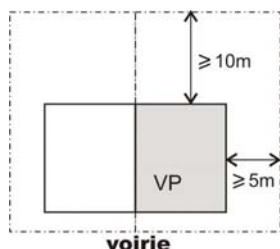
L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.

Les volumes secondaires et annexes sont implantés comme décrit dans la règle générale.

#### MITOYENNETÉ



S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 5 mètres.

La marge de recul de fond pour tout volume non mitoyen est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum. Un aménagement par plateaux mis en œuvre de sorte

à réduire les modifications de relief du sol est autorisé.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Le groupement des constructions est limité à 3 constructions jointives au maximum.

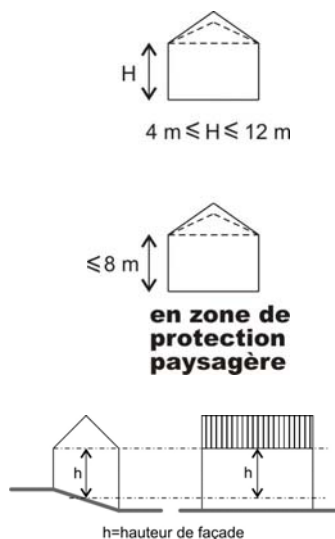
Tout volume principal respectera un rapport pignon/façade compris entre 1.2 et 2.

Pour les volumes de superficie au sol importante (150 m<sup>2</sup> et plus), la commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

Lorsque le recul vis-à-vis du(es) bâtiment(s) pré existant(s) le permet, une zone d'isolement de 10 mètres minimum formant un écran végétal dense est mise en œuvre. La fonction d'écran sera assurée en toute saison par l'emploi d'essences appropriées.

La zone d'activité économique industrielle de Rosières (site occupé par Glaxo Smith Kline) et la zone d'activité économique mixte et de service de Maubroux sont situées dans la zone de protection paysagère : L'implantation et le traitement des abords devront maintenir un maximum de végétaux. La Commune peut déterminer la nature, les dimensions et le type de végétation à planter dans les zones d'isolement et dans les zones de recul.

## 2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 4 mètres et un maximum de 12 mètres. Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 8 mètres.

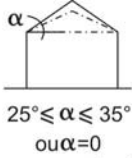
La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faîte des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.

### 3. Pentés des toitures

<i>RÈGLES GÉNÉRALES</i>	<p>Les volumes auront, soit une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison ou d'inclinaisons différentes esthétiquement compatibles avec l'environnement, soit une toiture plate.</p> <p>Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.</p>
<i>PENTES</i>	<p>Les toitures inclinées sont en pente continue comprise entre 25° et 35°, sauf pour les toitures végétalisées, les toitures constituées de panneaux solaires, les serres ou éléments vitrés pour lesquels la commune autorise une pente inférieure</p> <p>L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus si la pente est comprise entre 25° et 35°.</p>
 <p><math>25^{\circ} \leq \alpha \leq 35^{\circ}</math> ou <math>\alpha=0</math> ou cas particuliers</p>	
<i>VOLUMES DE TRANSITION</i>	<p>Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p>
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.</p> <p>Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p>
<i>TRANSFORMATION</i>	<p>Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est plate ou comprise entre 25° et 35° et caractérisé par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 25° et 35°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.</p>

### 4. Matériaux d'élévation

	<p>Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons (excepté pour les murs mitoyens non-apparents) avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural.</p> <p>Les matériaux utilisés pour les bâtiments implantés dans la zone d'activité économique mixte et de service de Maubroux s'harmonisent avec les matériaux de l'aire d'habitat en ordre fermé du centre de Maubroux..</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de parement des élévations est :

- la brique de teinte ocre brun ou rose brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris;
- le bloc ou la brique de béton de parement, de ton gris, clair à moyen, dont la hauteur est comprise entre 5 et 20 cm, joints non compris;
- la pierre de taille;
- les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, et de structure métallique peints;
- l'enduit lissé teinté dans la masse de ton blanc, blanc cassé, ocre clair à moyen, gris clair à gris moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.
- un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à moyen, ocre clair ou moyen, d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades.
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La commune peut limiter leur emploi à une partie des façades. Le bardage couvrant la totalité d'une façade sera de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus):

- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire ;
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage sera de teinte claire.

Pour les constructions existantes, les matériaux d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

Les matériaux de parement, pierre de taille, brique et béton, s'ils sont

---



---

alternés, le sont par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des constructions voisines.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont la brique, le bloc ou la pierre de taille tels que prescrits plus haut.

En outre, la Commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant vue sur des zones privées ou séparant une zone de parcage et une zone privée à l'avant d'une construction.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée, excepté la tuile vernissée;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
- dans le cas d'ateliers et de constructions de grande dimension, l'élément ondulé de teinte bleu foncé, gris anthracite, ou l'élément profilé en métal de ton brun foncé, gris anthracite ou bleu foncé, de texture mate;
- les toitures végétales ;
- pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate ;
- pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois ;
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'emploi de matériau anti-reflet.

Si elles sont situés dans une zone de protection paysagère, les toitures plates seront de préférence de type toiture végétale.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance

---

---

énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, tabatières, lanterneaux et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Ils seront obligatoirement dans le plan de la toiture. Ils doivent être de même hauteur et seront posés sur une même horizontalité.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 40% par rapport aux élévations.

Un soin particulier est accordé à la composition des façades visibles depuis l'espace public et particulièrement, le cas, échéant, aux parties liées à la fonction d'accueil.

La commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, brun foncé, marron clair);
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, châssis de serres ou de verrières en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

---

## 7. Transformation et rénovation

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requise pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>3</sup>.

Les transformations de façades et des toitures sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement.

### VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

#### 1. Gabarit

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.*

#### *ROUTES COMMUNALES*

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m.

<sup>3</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol pour les voitures, 3 m pour les camions et les remorques. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

### *VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT*

Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de manœuvre et d'arrêt sont :

- le pavé de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);
- le béton coulé, strié ou brossé;
- les dalles engazonnées pour les d'arrêt;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Les matériaux à utiliser pour les zones de stationnement sont :

- les dalles engazonnées;
- un autre matériau présentant une perméabilité.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

### *TROTTOIRS ET PIETONNIERS*

Les matériaux à utiliser sont :

- la brique;
- le pavé de pierre ou de béton;
- la dalle de pierre ou de béton;
- Le béton coulé, strié ou brossé
- l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de

	<p>béton maigre ou de pierres compactées;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la dolomie stabilisée;</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.</p> <p>La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.</p> <p>Les matériaux glissants sont proscrits.</p> <p>L'emploi de matériaux semi-perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>PISTES CYCLABLES</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont le pavé ou la dalle de pierre ou de béton, la brique ainsi que les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables . Le revêtement doit présenter une surface lisse.</p>
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les chemins et sentiers sont ceux prescrits pour les voies carrossables ou les trottoirs.</p>
<i>ZONES DE REcul NON CLOTUREE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.</p> <p>Elle sera revêtue dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de pavés de pierre ou de béton;</li> <li>- de dolomie stabilisée;</li> <li>- d'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux);</li> <li>- de dalles engazonnées;</li> <li>- d'un empierrement stabilisé;</li> <li>- d'un engazonnement;</li> <li>- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Le choix des matériaux sera fait en vue de leur intégration avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables est fortement encouragé.</p> <p>La commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecte le caractère de la sous-aire.</p>
<i>TERRE-PLEINS</i>	<p>Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Ils seront régulièrement entretenus.</p>

---

**AUTRES DISPOSITIONS**

Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.

L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.

Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la commune.

Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont préférentiellement revêtus en matériaux non étanches sur fondations drainantes.

---

### 3. Parcage des véhicules

---

**PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES**Parcage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La commune peut fixer le nombre de places de stationnement situées sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

Parcage sur fond privé

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la commune détermine le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures et pour camions qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant.

Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement pour immeubles contenant des surfaces destinées aux activités industrielles, artisanales, logistiques, de production, de services, de recherche, aux commerces, aux commerces de gros: 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher ou un nombre d'emplacements de parcage à déterminer sur base d'une proposition motivée du demandeur.

La motivation du nombre d'emplacements, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base des options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement entreprise si il existe ou sur base des caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients. Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est

---

---

arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera revêtu d'un matériau semi-perméable.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

#### 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses. Dans les zones de protection paysagère, elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.

En dehors de l'espace public, les surfaces de parcage sont verdurisées.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues.

Les plantations de la zone d'isolement respectent « la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement » (*MB 10/02/2009*)

---

### 3 AIRE DIFFERENCIEE DE SERVICES PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

*L'aire différenciée de services publics et d'équipements communautaires comprend les zones de services publics et d'équipements communautaires inscrites au plan de secteur ainsi que des équipements importants dispersés sur le territoire communal. Elle reprend également l'infrastructure autoroutière conformément au plan de secteur.*

#### CONSTATS ET ENJEUX

Cette aire différenciée recouvre les zones de services publics et d'équipements communautaires du plan de secteur. Elles reprennent également, en relation avec le schéma de structure, d'autres équipements inscrits en zone d'habitat que la Commune souhaite pérenniser et qui se caractérisent par des emprises et volumétries importantes.

Cette aire différenciée concerne divers types d'urbanisations insérés dans le maillage urbanisé de la Commune (pas nécessairement à proximité des centres): terrains de sports, collège, cimetière, home, monastère des Bénédictines...Elles concernent des réalités fonctionnelles très diverses: équipements accessibles au public, cimetières, équipements techniques (château d'eau, station d'épuration...).

Il s'agit d'une urbanisation importante qui s'impose dans le paysage bâti et non-bâti.

Cadrer le développement de ces urbanisations particulières et assurer la meilleure intégration des bâtiments et de leurs abords est un enjeu que doit rencontrer le RCU. On doit promouvoir une urbanisation qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol et qui relève les enjeux énergétiques actuels.

Du fait de l'importance des surfaces bâties et imperméabilisées de cette aire, on doit également y promouvoir une urbanisation qui participe à une gestion durable des eaux de ruissellement notamment en optimisant la perméabilité des sols.

De manière encore plus déterminante qu'ailleurs, le défi à relever au sein de ces zones, et plus particulièrement au niveau des équipements accessibles au public, se situe au niveau d'une urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux. Cet enjeu se traduit ici en veillant à une bonne accessibilité en transports en commun, en aménageant des cheminements sécurisés pour modes doux au sein du site, vers les arrêts en transports en commun et les gares notamment, en adoptant des plans de déplacement pour les écoles,... L'enjeu est également de réduire l'impact de l'automobile en agissant sur l'aménagement des voiries et en veillant à l'intégration paysagère des surfaces de parage.

Certains sites se situent dans la vallée de la Lasne. Celle-ci, ainsi que ses massifs boisés présente un intérêt paysager remarquable. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions et aménagements ne perturbent pas l'harmonie de ce site naturel. Il faut être particulièrement vigilant au gabarit et à l'aspect esthétique des constructions, à l'aménagement des abords, notamment les aires de parage ainsi qu'au maintien de la végétation.

#### OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de veiller à la meilleure intégration des constructions et de leurs abords dans le paysage bâti et non bâti. La continuité avec les zones contiguës est renforcée. La cohérence urbanistique d'ensemble s'en voit améliorée.

On veille en effet à la transition harmonieuse entre deux zones. Cette transition est pensée suivant les particularités des sites. De manière générale, on souligne la continuité entre les zones contiguës notamment au travers d'un espace public continu, une transition volumétrique, par des architectures s'intégrant dans le contexte et par des aménagements paysagers adéquats. Toutefois, lorsque la fonction implantée au sein de l'aire différenciée est susceptible de provoquer des nuisances au sein de la zone contiguë, la Commune fixe les dispositions à prendre pour sauvegarder les intérêts du voisinage et mettre en œuvre les périmètres ou dispositifs d'isolement



nécessaires. On privilégie dans ce cas des aménagements paysagers formant un écran visuel intégré tout en assurant la transition harmonieuse. On est attentif à créer une biodiversité contribuant au maillage écologique pré-existant.

On est particulièrement attentif à la cohérence du traitement des zones de recul avant, latérale et arrière des constructions et à l'aménagement des accès et des parkings paysagers.

On porte une attention particulière aux installations de plein air et aux équipements techniques liés à l'activité de services publics ou d'équipements communautaires en veillant à leur intégration discrète dans le paysage bâti et non-bâti.

On porte une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées (vallée de la Lasne) en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone. Au sein de ces zones, l'approche paysagère au travers du végétal est primordiale.

Les bâtiments sont implantés en recul. S'il existe un front de bâtisse participant à la structure spatiale du lieu, les nouvelles constructions s'y alignent.

On minimise les modifications de relief du sol.

Le règlement vise à optimiser l'intégration des nouvelles constructions ou des transformations avec le contexte bâti pré-existant. On veille également à la transition harmonieuse entre les différents gabarits et typologies architecturales.

On porte une attention particulière à l'harmonie et à la simplicité du traitement des volumes. On veille à la qualité architecturale d'ensemble et plus particulièrement aux ouvertures des façades visibles depuis les espaces publics. Le choix des matériaux et des teintes concourent à l'harmonie paysagère de l'aire. Une architecture contemporaine, s'insérant de manière judicieuse dans le contexte est encouragée.

On est attentif à l'intégration des enseignes et à la publicité. On veille également à la lisibilité des accès et panneaux indicateurs.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique de l'aire différenciée et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>1</sup>. On est attentif à mettre en œuvre des matériaux perméables aux abords des constructions, notamment au droit des accès et aires de parcage. L'emploi de citernes d'eau pluviale est recommandé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Les espaces publics sont conçus de manière cohérente, en continuité des espaces publics des zones contiguës. La sécurité, la convivialité, la fonction d'accueil du site le cas échéant, sont des critères d'aménagement de l'espace public.

Les plantations d'arbres et de haies, la réalisation d'écrans végétaux, l'aménagement des zones de recul et des parkings, les cheminements automobiles et piétonniers sont conçus en vue d'une unité d'ensemble.

On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes.

Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations est fait pour marquer le caractère paysager de la zone de services publics ou d'équipements communautaires et sa fonction d'accueil le cas échéant. La commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

Les options urbanistiques précitées et prescriptions suivantes ne concernent pas l'infrastructure autoroutière.

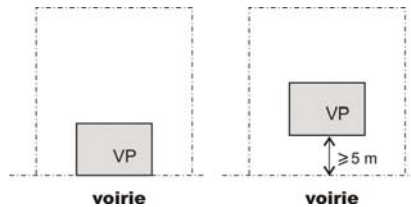
---

<sup>1</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

## BATIMENTS

### 1. Implantation

#### RÈGLES GÉNÉRALES

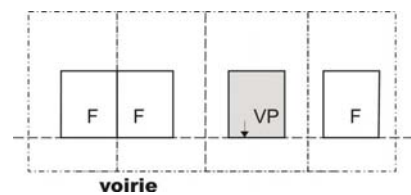


Le volume principal est implanté :

- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci;
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

Cependant, s'il existe un front de bâtisse structurant, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

Dans ce cas, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

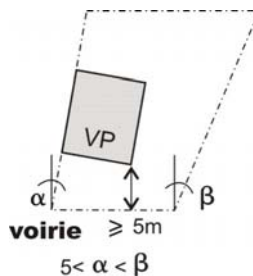


Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) contre une façade avant, latérale ou arrière du volume principal.

Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal.

Les volumes secondaires ou annexes s'articuleront au volume principal sans détruire la volumétrie principale.

#### RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES PARCELLES



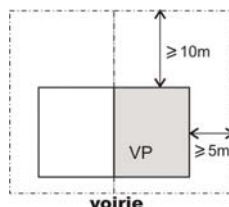
L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.

Les volumes secondaires et annexes éventuels sont implantés conformément à la règle générale.

#### MITOYENNETÉ



S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal ou les volumes secondaires et annexes pourront être implantés contre un mur mitoyen au moins.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 5 mètres.

La marge de recul de fond pour tout volume non mitoyen est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront

le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum. Un aménagement par plateaux mis en œuvre de sorte à réduire les modifications de relief du sol est autorisé.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

Tout volume principal respectera un rapport pignon/façade compris entre 1.2 et 2.

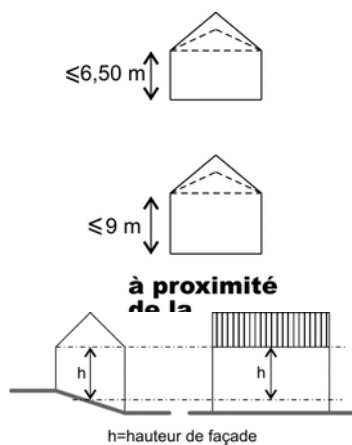
Pour les volumes de superficie au sol importante (150 m<sup>2</sup> et plus), la commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire. Dans ce cas, chaque bâtiment sera nettement distingué des autres.

Dans les zones sous couvert boisé ainsi que dans les zones de protection paysagère, l'implantation et le traitement des abords devront maintenir un maximum de végétaux.

Lorsque l'équipement est susceptible de provoquer des nuisances pour le voisinage et lorsque le recul vis-à-vis du(es) bâtiment(s) pré existant(s) le permet, une zone d'isolement de 10 mètres minimum formant un écran végétal dense peut être imposée. La fonction d'écran sera assurée en toute saison par l'emploi d'essences appropriées.

## 2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 6,50 mètres excepté pour les volumes principaux jouxtant les sous-aires d'habitat en ordre fermé des centres de Maubroux et Rixensart (1.1) où elle aura un maximum de 9 mètres.

La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faite des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale

---

de la gouttière au faîte.

---

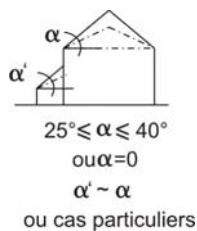
### 3. Pentas des toitures

#### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes auront soit une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison ou d'inclinaisons différentes esthétiquement compatibles avec l'environnement, soit une toiture plate.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

#### PENTES ET FAÎTAGE



Les toitures inclinées sont en pente continue comprise entre 25° et 40°. Les versants sont préférentiellement de même longueur de pente ou de longueur inégale, le rapport des versants étant compris entre 1 et 1,5.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est préférentiellement proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les serres, les toitures constituées de panneaux solaires ou éléments vitrés pour lesquels la commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus si la pente est comprise entre 25° et 40°.

#### VOLUMES DE TRANSITION

Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

#### AUTRES DISPOSITIONS

Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade; les lucarnes seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions voisines et ne détruiront pas la volumétrie principale.

La surface des lucarnes et des tabatières rampantes ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture. Les surfaces sont mesurées en projection horizontale.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et proches du faîte de

---

---

la toiture.

---

*TRANSFORMATION*

Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 25° et 40° et caractérisé par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 25° et 40°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.

---

#### 4. Matériaux d'élévation

---

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons (excepté pour les murs mitoyens non apparents) avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de parement des élévations est :

- la brique de teinte rouge brun, rose brun ou ocre brun compatible avec les constructions voisines et d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- la pierre de taille;
- les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, et de structure métallique peints;
- excepté pour la zone de la Mazerine, un enduit lissé teinté dans la masse de teinte gris clair à gris moyen, ou un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc, blanc cassé, gris clair ou ocre moyen à clair, d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades,
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La commune peut limiter leur emploi à une partie des façades. Le bardage couvrant la totalité d'une façade sera de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'emploi d'un matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus) suivant :

---

- 
- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire ;
  - le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage sera de teinte claire.

Pour les constructions existantes, les matériaux d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

Dans le choix de ces matériaux, on tiendra compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries des constructions voisines.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement.

En outre, la commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant vue sur des jardins privés ou séparant une zone de parcage et une zone de jardin à l'avant d'une construction.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée, excepté la tuile vernissée;
  - l'ardoise naturelle;
  - l'ardoise artificielle de teinte foncée;
  - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
  - les toitures végétales ;
  - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate;
  - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois ;
-

- 
- pour les versants supérieurs à 300 m<sup>2</sup>, l'élément ondulé de teinte foncée, de texture mate.
  - les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'emploi de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Ils seront obligatoirement dans le plan de la toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera.

L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit en blanc;
- soit en bois d'aspect naturel;
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, brun foncé).

Les châssis, châssis de serres ou de verrières en aluminium, de teinte mate

---

ou foncée, sont autorisés.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

## 7. Transformation et rénovation

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>2</sup>.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement.

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

### 1. Gabarit

#### *ROUTE RÉGIONALE*

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.*

#### *ROUTES COMMUNALES*

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

<sup>2</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).



La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol.

Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont autorisées. Dans ce cas, la largeur et la hauteur de passage sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

## 2. Mode de revêtement

### *VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT*

Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :

- la brique;
- le pavé de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);
- le béton coulé, strié ou brossé;
- les dalles engazonnées pour les zones de stationnement ou d'arrêt;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

	<p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>TROTTOIRS ET PIÉTONNIERS</i>	<p>Les matériaux à utiliser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la brique;</li> <li>- le pavé de pierre ou de béton;</li> <li>- la dalle de pierre ou de béton;</li> <li>- le béton coulé, strié ou brossé;</li> <li>- pour les services publics ou les équipements communautaires situés en zone de protection paysagère ou situés à proximité d'espaces ouverts, l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées;</li> <li>- la dolomie stabilisée;</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.</p> <p>La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.</p> <p>Les matériaux glissants sont proscrits.</p> <p>L'emploi de matériaux semi-perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>PISTES CYCLABLES</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes que ceux des voies carrossables ou des trottoirs. Le revêtement doit présenter une surface lisse.</p>
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les chemins et sentiers sont ceux prescrits pour les voies carrossables ou pour les trottoirs.</p>
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.</p> <p>Elle sera revêtue dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de briques;</li> <li>- de pavés de pierre ou de béton;</li> <li>- de dalles de pierre ou de béton;</li> <li>- de dolomie stabilisée;</li> <li>- d'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux);</li> <li>- de dalles engazonnées ;</li> <li>- d'un empierrement stabilisé;</li> <li>- d'un engazonnement;</li> <li>- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul>

Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

L'emploi de matériaux perméables est fortement encouragé.

La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecte le caractère de l'aire.

---

#### *TERRE-PLEINS*

Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement. Ils seront régulièrement entretenus.

---

#### *AUTRES DISPOSITIONS*

Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.

L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.

Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.

Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont préférentiellement revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.

---

### 3. Parcage des véhicules

---

#### *PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES*

##### Parcage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La commune peut fixer le nombre de places de stationnement situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

##### Parcage sur fond privé

En cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation, la commune détermine le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant.

Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur

---

---

fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement pour les services publics et les équipements communautaires : 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher ou un nombre d'emplacements de parcage à déterminer sur base d'une proposition motivée du demandeur.

La motivation du nombre d'emplacements, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base des options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'un plan de déplacement entreprise si il existe ou sur base des caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

## 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses.

Dans les zones de cimetière, ils occuperont au minimum 20% de la surface totale.

Dans les cimetières, les plantations respecteront le caractère paysager du site. La Commune peut déterminer la nature, la taille et la forme des arbres, haies et massifs végétaux.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues.

Les plantations de la zone d'isolement respectent « la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement » (*MB 10/02/2009*)

## 4 AIRE DIFFERENCIEE RURALE

### CONSTATS ET ENJEUX

Cette aire reprend la zone agricole du plan de secteur ainsi que les zones naturelles, forestières, d'espaces verts et de parc.

L'aire couvre la vallée de la Lasne, le plateau de Woo à Rosières de part et d'autre de l'autoroute, le parc communal à Rixensart, et marginalement quelques terrains en bordure communale à Genval et Rixensart.

Ces sites ont des fonctions diverses : fonction agricole, paysagère, écologique, récréative et détente... Ils jouent un rôle actif dans la perception positive du cadre de vie.

L'urbanisation au sein de ces sites doit concourir au maintien de leurs qualités intrinsèques. On doit y renforcer l'équilibre écologique, maintenir et valoriser les qualités paysagères.

On peut voir apparaître, au sein de l'aire rurale, des urbanisations importantes s'imposant dans le paysage ouvert (les bâtiments agricoles notamment). Le règlement s'applique à cadrer le développement de ces urbanisations particulières.

Harmoniser le développement de ces zones en veillant à la meilleure intégration du bâti et de ses abords dans le paysage est un enjeu majeur.

La vallée de la Lasne, ses massifs boisés et plans d'eau présente un intérêt écologique paysager remarquable. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions et aménagements ne perturbent pas l'harmonie de ce site naturel. Il faut être particulièrement vigilant au gabarit et à l'aspect esthétique des constructions, à l'aménagement des abords, notamment les aires de manoeuvre ainsi qu'au maintien de la végétation.

On doit y promouvoir une des aménagements qui participent à une gestion durable des eaux de ruissellement en optimisant la perméabilité des sols et en réduisant le ruissellement (notamment au travers du maintien des haies).

Valoriser la fonction récréative de cette aire (pour la promenade et la détente) au travers d'aménagements conçus pour les modes doux est un autre enjeu à rencontrer dans cette aire.

### OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale de veiller à l'intégration optimale des constructions et de leurs abords dans le paysage. Les aménagements doivent concourir au respect, maintien et à la valorisation du patrimoine naturel, ainsi qu'à la régénération d'espaces en vue d'enrichir le maillage écologique.

Pour les espaces agricoles et les paysages ouverts, l'option fondamentale se traduit notamment :

- en évitant l'implantation de nouvelles constructions en ligne de crête ou dans des sites de grande visibilité;
- en privilégiant le groupement des bâtiments et des installations à proximité des noyaux d'habitat existants plutôt que leur dispersion;
- en ménageant entre les constructions ou les « groupes de constructions » des ouvertures visuelles depuis l'espace public vers le paysage;
- en veillant à la cohérence du parti architectural par rapport au site, notamment les gabarits, matériaux et teintes
- en veillant à la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles
- en utilisant des haies d'essences régionales pour les aménagements des abords de constructions
- en conservant et en entretenant les haies existantes; en utilisant les plantations comme élément de valorisation et/ou de composition des sites paysagers.

Pour les espaces forestiers et les paysages fermés, l'option fondamentale se traduit notamment en préservant la végétation comme élément de composition du paysage.

Les constructions et les espaces publics sont implantés en respectant le relief naturel du sol et en s'intégrant dans les lignes de force du paysage.

On est particulièrement attentif à la cohérence du traitement des zones de recul avant, latérale et arrière des constructions et à l'aménagement des accès, des zones de stockage, de manœuvre et de parcage.

Lors d'aménagements conçus pour recevoir du public, on veille à la qualité des zones d'accueil : accessibilité, lisibilité, parcage concentré, signalétique, sécurité des parcours...

La Commune peut refuser les bâtiments agricoles de taille trop importante ayant un impact paysager non négligeable et qui pourraient causer des nuisances par rapport aux riverains.

Elle peut imposer l'aménagement d'un écran végétal ou autre dispositif en vue de minimiser les nuisances par rapport au voisinage, constituer une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles et réduire l'impact paysager d'une construction et ses abords dans le paysage.

On porte une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées (vallée de la Lasne) en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone. Au sein de ces zones, l'approche paysagère au travers du végétal est essentielle.

La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale<sup>1</sup>. On est attentif à mettre en œuvre des matériaux perméables aux abords des constructions, notamment au droit des accès et aires de stockage et de manœuvre. L'emploi de citernes d'eau pluviale est recommandé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, parcage, citernes...) est assurée.

L'aménagement de la voirie et des chemins, sentiers, aires de détente...contribue à valoriser les caractéristiques paysagères de l'aire. La sécurité, la convivialité, la fonction d'accueil du site le cas échéant, sont des critères d'aménagement de l'espace public.

Les plantations d'arbres et de haies, la réalisation d'écrans végétaux, l'aménagement des zones de recul et stockage, de manœuvre et de parcage, les cheminements automobiles et piétonniers sont conçus en vue d'une unité d'ensemble.

On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes.

Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour renforcer le caractère naturel et ouvert de l'aire. La commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics, notamment des chemins et sentiers de la vallée de la Lasne.

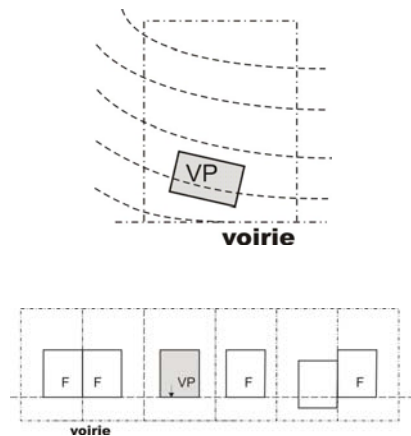
---

<sup>1</sup> Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

## BATIMENTS

### 1. Implantation

#### RÈGLES GÉNÉRALES



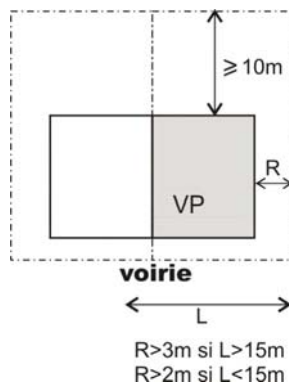
L'implantation des volumes se fera en fonction des lignes de force du paysage naturel ou des lignes dominantes de la structure bâtie du lieu.

Les volumes sont aussi implantés en respectant la pente du terrain pour éviter les remblais et les déblais artificiels. L'implantation doit se faire de préférence parallèlement aux courbes de niveau du relief naturel.

S'il existe un groupe d'habitations du même côté de la voirie formant un front de bâtisse structurant, le volume principal est implanté dans son prolongement; il peut également être implanté différemment en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

Les volumes secondaires ou annexes éventuels jouxtent le volume principal ou s'y articulent sans détruire la volumétrie principale.

#### MITOYENNETÉ



S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen selon les prescriptions de la règle générale.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de parcelle à rue soit supérieure à 15 mètres. Cette marge est de minimum 2 mètres pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 15 mètres

La marge de recul de fond pour tout volume non mitoyen principal est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

#### AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.

Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 30 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne

s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 30 % pourra être maintenue.

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>. Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées à moins de 6 m de la façade arrière des volumes principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

La superficie au sol des volumes affectés à l'activité agricole est limitée à 300 m<sup>2</sup>. S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, ils auront une superficie au sol limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum.

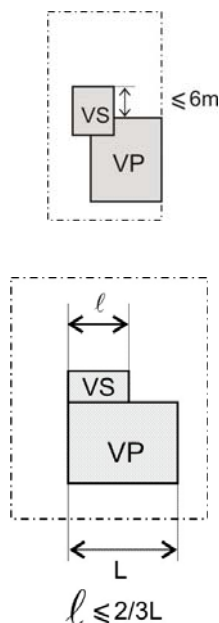
La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires ou annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment destiné au tourisme) sera limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum excepté pour les volumes affectés à l'activité agricole. S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à 75 m<sup>2</sup> maximum excepté pour les volumes affectés à l'activité agricole.

La profondeur du volume principal d'habitation unifamiliale ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

Tout volume principal respectera un rapport pignon/façade compris entre 1.5 et 2.

La profondeur du volume secondaire ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal, sauf dans le cas de bâtiments affectés à l'exploitation agricole.

La largeur des façades d'un volume secondaire ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accrole. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.



Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire. Dans ce cas, chaque bâtiment sera nettement distingué des autres.

Le groupement est limité à 3 constructions jointives au maximum.

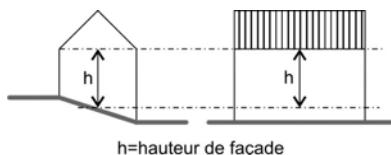
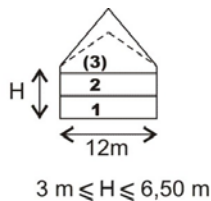
Dans les zones sous couvert boisé ainsi que dans les zones de protection paysagère, l'implantation et le traitement des abords doivent maintenir un maximum de végétaux.

L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.



## 2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 3 mètres et un maximum de 6,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 5,50 mètres et la hauteur sous faîte aura un maximum de 11 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Il n'est autorisé qu'un seul étage habitable dans le volume de la toiture.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faîte des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente, une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder la hauteur d'un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un rapport toiture/façade telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.

## 3. Pentes des toitures

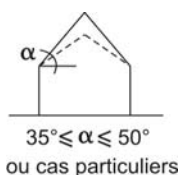
### RÈGLES GÉNÉRALES

Les volumes principaux auront soit une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison ou d'inclinaisons différentes esthétiquement compatibles avec l'environnement.

Les volumes secondaires et annexes éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

### PENTES ET FAÎTAGE



Les toitures inclinées sont en pente continue comprise entre 35° et 50° sauf pour les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la commune autorise une pente inférieure.

Pour les bâtiments affectés à l'exploitation agricole, les toitures sont en pente continue comprise entre 25° et 45°.

	<p>L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus si la pente est comprise entre 35° et 50°.</p> <p>Le faîte de la toiture du volume principal est préférentiellement parallèle aux courbes de niveau ou parallèle aux faîtes des volumes existants dans le cas d'un groupe de constructions. Cette disposition est également applicable pour les volumes secondaires et annexes dans la mesure du programme.</p>
<i>VOLUMES DE TRANSITION</i>	<p>Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p>
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les volumes secondaires et annexes jouxtent le volume principal et doivent s'articuler sans en détruire la volumétrie.</p> <p>Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p> <p>Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.</p> <p>La surface des lucarnes ne peut pas excéder un cinquième de la surface de la toiture. La surface des tabatières rampantes ne peut excéder un dixième de la surface de la toiture. Les surfaces sont mesurées en projection horizontale.</p> <p>Les pignons débordants et à oreilles, croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables seront préservés là où ils existent.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et proches du faîte de la toiture.</p>
<i>TRANSFORMATION</i>	<p>Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 35° et 50° et caractérisé par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 35° et 50°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.</p>

#### 4. Matériaux d'élévation

	<p>La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec celles des volumes voisins. Elles doivent s'harmoniser avec les caractéristiques du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.</p> <p>Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons (excepté pour les murs mitoyens non-apparents) avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de matériaux et avec le même caractère architectural.</p> <p>Le dépôt d'échantillons est obligatoire.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

Le matériau de parement des élévations est :

- le calcaire tendre ou la pierre (moellon du pays);
- la pierre de taille;
- la brique de teinte rouge brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris;
- le bloc ou la brique de béton de parement, de ton gris, moyen à clair, dont la hauteur est comprise entre 5 et 20 cm, joints non compris ; excepté dans les zones de protection paysagère
- un de ces matériaux recouvert d'une peinture mate de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen, d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.
- l'enduit lissé teinté dans la masse de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises. La commune peut limiter l'emploi de l'enduit à une partie des façades
- les éléments de structure métallique peints et les éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La surface de bardage ne doit pas être supérieure à 40 % de la surface totale de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons où la totalité de la surface peut être bardée, le bardage sera dans ce cas de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau. La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, ocre clair à moyen, gris clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

La combinaison de ces matériaux est autorisée à l'exception de l'enduit avec la brique et de l'enduit avec le béton.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments de grande dimension (150 m<sup>2</sup> et plus) pour autant qu'ils s'intègrent à

---

l'environnement bâti et non bâti :

- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire, excepté en zone de protection paysagère,
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage sera de teinte claire.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les pignons peuvent comporter des épis triangulaires et des oreilles débordantes.

Les enduits et les peintures sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les abris de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière, ruchers, colombiers ainsi que les refuges de chasse ou de pêche implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

---

## 5. Matériaux de couverture

---

La tonalité et la texture des matériaux de couverture des toitures d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins. Elles doivent s'harmoniser avec les caractéristiques du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte rouge foncé, brune foncé ou gris foncé, excepté la tuile vernissée;
  - l'ardoise naturelle;
  - l'ardoise artificielle de teinte foncée,
  - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
  - les toitures végétales ;
  - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate,
  - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois.
  - les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration
-

---

architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

En dehors des zones de protection paysagère, le matériau de couverture des toitures pourra en outre être :

- l'ondulé d'asbeste-ciment de teinte foncée; pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate ;
- pour les versants supérieurs à 300 m<sup>2</sup>, l'élément profilé en métal (acier traité) de ton brun foncé ou gris foncé et de texture mate.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale.

Les verrières de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et que les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

---

## 6. Baies et ouvertures

---

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations sauf pour équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalisera au maximum 50 %. Si le bâti proche présente une géométrie différente, on s'y référera.

L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des trumeaux ou des montants de menuiserie.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;

- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, brun foncé ou marron clair);
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

---

## 7. Transformation et rénovation

---

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requise pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments<sup>2</sup>.

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle, le volume des toitures doit être conservé intégralement. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement. Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle, les trumeaux seront maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

---

## VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

### 1. Gabarit

---

#### *ROUTE RÉGIONALE*

*Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.*

---

<sup>2</sup> Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

Les routes régionales comporteront au plus 2 voies de circulation, non comprises les éventuelles voies de dégagement aux carrefours et les éventuelles zones de sécurité. Ces voies auront une largeur maximale de 3,25 m.

**ROUTES COMMUNALES**

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq l_g \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq l_g \leq 3.00$	$3.50 \leq l_g \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq l_g \leq 2.75$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$l_g \leq 2.50$	$3.00 \leq l_g \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

Pour les voies, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence de contraintes urbanistiques locales.

Les voies communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Les arrêts d'autobus sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont autorisées. Dans ce cas, la largeur et la

---

hauteur de passage sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

---

## 2. Mode de revêtement

<i>VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la brique;</li> <li>- le pavé de pierre ou de béton;</li> <li>- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);</li> <li>- -les dalles engazonnées pour les zones de stationnement ou d'arrêt;</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé..</p>
<i>TROTTOIRS</i>	<p>Les matériaux à utiliser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la brique;</li> <li>- -le pavé de pierre ou de béton;</li> <li>- -la dalle de pierre ou de béton;</li> <li>- le béton coulé, strié ou brossé;</li> <li>- un empierrement stabilisé;</li> <li>- la terre stabilisée réalisée à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées;</li> <li>- la dolomie stabilisée;</li> <li>- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.</p> <p>La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.</p> <p>Les matériaux glissants sont proscrits.</p> <p>L'emploi de matériaux semi-perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p>
<i>PISTES CYCLABLES</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux prescrits pour les voies carrossables. Le revêtement doit présenter une surface lisse.</p>
<i>CHEMINS ET SENTIERS</i>	<p>Les matériaux à utiliser pour les chemins et sentiers sont ceux prescrits pour les voies carrossables ou pour les trottoirs.</p> <p>Le revêtement des sentiers doit se rapprocher au maximum des</p>



	caractéristiques du substrat naturel.
<i>ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE</i>	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.</p> <p>Elle sera revêtue dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de briques;</li> <li>- de pavés de pierre ou de béton;</li> <li>- de dalles de pierre ou de béton;</li> <li>- de dolomie stabilisée;</li> <li>- d'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux);</li> <li>- de dalles engazonnées;</li> <li>- d'un empierrement stabilisé;</li> <li>- d'un engazonnement;</li> <li>- d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.</li> </ul> <p>Le choix des matériaux sera fait en vue de leur intégration avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables est fortement encouragé.</p> <p>La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecte le caractère de la sous-air.</p>
<i>TERRE-PLEINS</i>	<p>Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Ils seront régulièrement entretenus.</p>
<i>AUTRES DISPOSITIONS</i>	<p>Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.</p> <p>L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.</p> <p>Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.</p> <p>Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont préférentiellement revêtus en matériaux non étanches sur fondations drainantes.</p>

### 3. Parcage des véhicules

---

*PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES* Parcage sur le domaine public :

Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La commune peut fixer le nombre de places de stationnements situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.

Parcage sur fond privé

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.

Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par logement, maximum 2 emplacements par logement.
- nombre d'emplacement pour les activités autres que le logement : minimum 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher. Un nombre différent est admis pour autant que celui-ci soit conforme aux options générales de la Commune en matière de mobilité, sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, et le profil de mobilité des visiteurs ou clients.

Le nombre d'emplacements déterminé ci-avant est arrondi à l'unité supérieure.

Les emplacements de parcage des véhicules devront figurer dans les projets soumis à autorisation.

L'application des prescriptions ci-avant n'entraîne pas l'obligation de supprimer des emplacements de parcage existants et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme antérieur.

Tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut.

En outre, la Commune peut imposer des mesures particulières en vue d'une intégration paysagère et urbanistique adéquate.

---

## 4. Plantations

---

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses; elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.

Dans les zones de protection paysagère, les plantations d'arbres, de haies de massifs végétaux et de pelouses forment un ensemble cohérent en vue d'assurer une insertion paysagère harmonieuse.

Les ouvertures paysagères d'intérêt sont maintenues.

---

## 5.AIRE D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

### CONSTATS ET ENJEUX

Cette aire concerne la zone blanche du plan de secteur couvrant le chemin de fer et ses abords directs.

Cette zone fait l'objet de travaux importants pour la mise à 4 voies de la ligne ferroviaire dans le cadre du RER. D'importants projets de restructuration des quartiers de gare sont également entrepris autour des gares de Genval et Rixensart.

Sur certains tronçons de la ligne ferroviaire, des parcelles habitées sont à proximité directe de l'infrastructure. Il faut les protéger au mieux des nuisances visuelles et sonores et le cas échéant, veiller à la stabilité des talus.

### OPTIONS URBANISTIQUES

- Minimiser l'impact visuel de l'infrastructure et des bâtiments techniques au travers de mesures d'intégration et/ou de protection esthétique adéquates. La commune peut imposer la pose d'écrans visuels en veillant à une intégration paysagère du dispositif. La plantation de haies ou bosquets est encouragée. Les bâtiments techniques seront de teinte sobre, leur volumétrie simple. La commune peut imposer la plantation d'une haie d'essences régionales en vue d'une meilleure intégration paysagère.
- Minimiser l'impact sonore de l'infrastructure ferroviaire. Si elle le juge nécessaire, la commune peut imposer une étude acoustique, la pose de murs ou autres dispositifs antibruit. L'emploi de matériaux et techniques acoustiques performants est conseillé pour les bâtiments construits à proximité de l'infrastructure et susceptibles de subir des nuisances sonores.
- Permettre l'accès du chemin de fer et l'entretien des abords en réservant un recul de minimum 6 mètres par rapport aux parcelles contiguës en vue de permettre l'aménagement d'un accès de service. Ces accès seront sécurisés.
- Maintenir, renforcer les abords végétalisés du chemin de fer contribuant au maillage écologique : plantation de haies et bosquets d'essences régionales, conservation des haies et bosquets existants lorsque cela est possible.
- Préserver, concevoir la végétation comme élément de composition du paysage

Les gares de Genval et de Rixensart sont implantées dans cette aire. Ces deux quartiers de gare font l'objet de projets de restructuration importante. Parmi les critères d'aménagement des projets, on veillera notamment à un aménagement d'espace public convivial, laissant une large place aux usagers doux, à la lisibilité des parcours, à l'accès, l'aménagement et la gestion des parkings, à la qualité de l'architecture, du mobilier urbain, de la signalisation et des plantations.

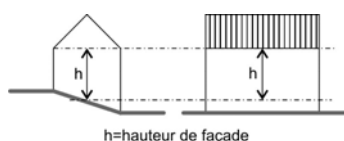
## E. ANNEXES

---

### 1. DEFINITIONS

<i>AIRE ET SOUS-AIRE DIFFERENCIEES</i>	<p>Est définie comme aire différenciée, une partie du territoire communal délimitée par un périmètre tracé sur la carte des aires différenciées et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie dans le règlement communal d'urbanisme.</p> <p>Est définie comme sous-aire différenciée, une partie d'une aire différenciée délimitée par un périmètre tracé sur la carte des aires différenciées et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie dans le règlement communal d'urbanisme.</p>
<b>Bâtiments</b>	
<i>VOLUME PRINCIPAL</i>	<p>On entend par volume principal toute construction possédant le faite le plus élevé et à même niveau, constituant habituellement le volume le plus important érigé sur une parcelle.</p> <p>Les volumes particuliers tels que bâtiment en « L », en « U » ou en carré, à toiture plate ou à toiture en pente possédant un faite continu à même hauteur, sont considérés comme formant un seul volume principal.</p> <p>La profondeur du volume principal se mesure perpendiculairement à la façade principale.</p> <p>En cas de construction d'immeuble à logements multiples comportant un débordement des sous-sols par rapport à la façade arrière, la profondeur du volume principal se mesure hors sol, le débordement en sous-sol constituant un volume secondaire.</p>
<i>VOLUME SECONDAIRE ET ANNEXE</i>	<p>On entend par volume secondaire toute construction possédant un faite et une hauteur sous gouttière à un niveau inférieur à celui du volume principal, attenant à ce dernier et implanté sur un même fond.</p> <p>La profondeur du volume secondaire se mesure, perpendiculairement à la façade jointive du volume principal.</p> <p>On entend par volume annexe toute construction non attenante à un volume principal ni secondaire, implanté sur un même fond et possédant un faite et une hauteur sous gouttière à un niveau inférieur à ceux du volume principal.</p> <p>La profondeur du volume annexe se mesure perpendiculairement à sa façade principale.</p>
<i>VOLUME ANNEXE COMPLEMENTAIRE OU NON COMPLEMENTAIRE A UNE HABITATION</i>	<p>On entend par volume annexe complémentaire à une habitation un volume pouvant être affecté à un usage non professionnel du type logement, garage, communs, bâtiment destinés au dépôt temporaire des déchets ménagers, atelier non commercial, élevage ou culture domestique ainsi que remises diverses, à l'exclusion d'abris de jardin et de serre non habitables.</p>

	On entend par volume annexe non complémentaire à une habitation un volume pouvant être affecté à un usage professionnel du type activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole, de bureau ou de service ainsi qu'à un usage d'équipement communautaire.
<i>VOLUME DE TRANSITION</i>	On entend par volume de transition un volume formant une transition entre îlots groupés et constructions isolées, entre fronts de bâtisse à front de voirie ou en recul, entre constructions de hauteurs ou de pentes nettement différentes, entre deux aires ou sous-aires différenciées et de manière générale entre des ensembles bâtis présentant des formes nettement différentes. L'emprise du volume de transition est par nature réduite.
<i>IMPLANTATION</i>	Tracé de la localisation d'une construction par rapport aux limites voisines.
<i>ALIGNEMENT</i>	En l'absence d'un plan d'alignement ou d'un plan communal d'aménagement, on entend par alignement la limite séparative du domaine public et des propriétés privées riveraines.  S'il existe un alignement défini par un plan d'alignement ou par un plan communal d'aménagement, on entend par alignement la limite du domaine public de la voirie.
<i>MITOYENNETE</i>	Limite contiguë à deux propriétés voisines.
<i>FRONT DE BATISSE</i>	Plan vertical défini par au moins deux façades ou pignons situés dans un même plan et sur deux parcelles contiguës.  Le front de bâtisse pris en considération pour l'implantation de toute nouvelle construction est celui constitué par les façades des deux volumes principaux voisins établis sur les parcelles les plus proches du terrain concerné et du même côté de la voirie. Les volumes principaux voisins sont ceux situés soit de part et d'autre, soit d'un seul côté du bâtiment projeté selon les constructions existantes. Dans le cas où il n'existe qu'un volume principal voisin, c'est celui-ci qui définit le front de bâtisse.
<i>MARGE DE REcul</i>	Distance horizontale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin, la limite de la parcelle ou l'alignement du domaine public.  La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.
<i>MARGE D'AVANCEE</i>	Distance horizontale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin mesurée dans le sens du rapprochement avec l'alignement du domaine public.
<i>IMPLANTATION EN SECONDE ZONE DE CONSTRUCTION</i>	Par construction en seconde zone, on entend une ou plusieurs habitations ou annexes non complémentaires à l'habitation qui seraient implantés sur une même parcelle et à l'arrière d'un volume principal construit en bordure d'une voirie publique équipée.
<i>FAÇADE PRINCIPALE</i>	Élévation d'un volume principal ou annexe correspondant à la façade orientée vers le domaine public (comportant ou non l'entrée principale, implanté parallèlement ou perpendiculairement au domaine public)
<i>HAUTEUR</i>	Dimension dans le sens vertical entre le point bas d'une façade mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction et le dessous de la corniche ou la gouttière de la toiture principale.



<i>NIVEAU</i>	Étage d'un bâtiment généralement construit de plain-pied. Un étage entièrement inscrit dans le volume de toiture n'est pas considéré comme un niveau (et donc non comptabilisé dans le calcul du nombre de niveaux autorisé). Un étage partiellement engagé dans le volume de toiture est considéré comme un niveau.
<i>NIVEAU DANS LE VOLUME DE LA TOITURE</i>	Dans le volume de la toiture, un niveau pourra comprendre éventuellement deux étages en communication directe (mezzanine ou duplex).
<i>PENTES DES TOITURES</i>	Inclinaison exprimée en degrés du plan de la toiture principale par rapport à un plan horizontal; relation entre la hauteur d'un versant de toiture et la largeur projetée horizontalement du même versant.
<i>MATERIAU D'ELEVATION</i>	Élément constituant la surface externe des parois verticales d'une construction.
<i>MATERIAU DE COUVERTURE</i>	Élément constituant la surface externe de la toiture d'une construction.
<i>BAIE</i>	Ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente pour faire une porte ou une fenêtre
<i>OUVERTURE</i>	Tout vide aménagé dans la construction, notamment les jours, fenêtres, portes, soupiraux, lucarnes.
<i>SUPERFICIE BRUTE DE PLANCHER</i>	La superficie brute totale des planchers est la superficie totale de tous les étages au-dessus du niveau du sol, calculée entre les faces externes des murs extérieurs.
<i>VOLUMES ARTICULES</i>	Groupement de plusieurs volumes principaux et secondaires dont les caractéristiques sont la mitoyenneté partielle et des alignements divers.  Le groupement forme un ensemble bâti homogène autour d'un espace semi-public central (placette ou espace rue). Ce type de groupement permet d'éviter « l'effet-rideau » ressenti lors d'un groupement de constructions jointives sur un même alignement tout en permettant des ouvertures visuelles vers le paysage.
<i>BALCON</i>	Un balcon est une surface horizontale faisant partie intégrante du bâtiment mais à l'air libre, non abritée des intempéries et prolongeant un des niveaux du bâtiment. Le balcon a une largeur de maximum 1mètre. Il est généralement suspendu.
<i>TERRASSE</i>	Une terrasse est une surface horizontale faisant partie intégrante du bâtiment mais à l'air libre, non abritée des intempéries et prolongeant un des niveaux du bâtiment. La terrasse a une largeur de minimum 1 mètre.

## Voiries et espaces publics

<i>VOIRIE, VOIE, ROUTE, RUE, CHEMIN, SENTIER</i>	La voirie est un terme générique pour désigner l'ensemble des espaces destinés au déplacement. On distingue les voiries terrestres, ferroviaires et fluviales.  Parmi les voiries terrestres, on distingue les voies, les chemins et les sentiers.  Les voies correspondent aux voiries terrestres carrossables. Dans les voies, on distingue les routes et les rues. Les routes correspondent aux voies destinées au trafic automobile. Le terme « rue » est employé dès qu'on est
--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

	dans un contexte bâti. Un chemin est une voirie accessible aux seuls usagers désignés. Un sentier est une voirie non carrossable.
<i>PIETONNIER</i>	Voie aménagée et réservée principalement à l'usage des piétons
<i>EMPRISE</i>	Enveloppe capable à l'intérieur de laquelle on aménage la voirie et ses abords.
<i>ESPACE PARTAGE<sup>1</sup></i>	<p>La notion d'espace partagé vise un aménagement de l'espace public qui induit une co-utilisation de l'espace en vue d'une sécurité et d'une convivialité accrues pour l'ensemble des usagers. Un tel aménagement incite à une modification du comportement des automobilistes, à davantage de civisme et de respect des usagers et humanise l'espace public.</p> <p>Un aménagement d'espace partagé s'appuie sur les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pas la signalétique</li><li>- seules règles : rouler à droite et priorité à droite</li><li>- l'être humain est placé au centre de l'aménagement</li><li>- créer un flou et provoquer le contact visuel entre les usagers</li><li>- réduire le différentiel de vitesse entre les usagers</li><li>- tous les usagers ont les mêmes droits</li><li>- les déplacements sont un moyen, pas un but</li><li>- l'apparente insécurité contribue à promouvoir la vraie sécurité ("chaos productif")</li></ul>

---

---

<sup>1</sup> <http://velobuc.free.fr/>



## 2. RECUEIL D'AUTRES REGLEMENTATIONS EN MATIERE

### **CWATUP Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite**

Art. 414. (§ 1<sup>er</sup>. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :

- 1° les immeubles destinés à l'accueil ou l'hébergement de personnes âgées ou handicapées ;
- 2° les hôpitaux et cliniques ;
- 3° les centres d'aide médicale, psychique, familiale et sociale ;
- 4° les bâtiments et espaces destinés aux activités socio-culturelles, sportives, récréatives ou touristiques, ainsi que les plaines de jeux ;
- 5° les établissements destinés à la pratique du culte, les centres funéraires et les cimetières ;
- 6° les bâtiments et infrastructures scolaires, universitaires et de formation, les internats et les homes pour étudiants ;
- 7° les établissements pénitentiaires et de rééducation ;
- 8° les bâtiments et infrastructures où sont assurés des missions de service public, notamment les maisons communales, les cours et tribunaux et leur greffe, les bureaux de poste, les gares, les aérogares et les stations de chemin de fer, de métro et de bus, en ce compris les quais ;
- 9° les banques et autres établissements financiers ;
- 10° les immeubles à usage de bureaux, les commerces, centres commerciaux, hôtels, auberges, restaurants et cafés ;
- 11° les parties communes, y compris les portes d'entrée de chaque logement des immeubles à logements multiples desservis par un ascenseur ; les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur ; sont assimilés aux logements, les studios, flats et kots ;
- 12° les parkings d'au moins 10 emplacements et les immeubles destinés au parking ;
- 13° les toilettes publiques ;
- 14° les trottoirs et espaces, publics ou privés, desservant les bâtiments et infrastructures visés au présent paragraphe, ainsi que le mobilier urbain qui y est implanté.

§ 2. Le présent chapitre ne s'applique pas :

- 1° aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes :
  - lorsque les actes et travaux ne constituent pas des transformations majeures ;
  - lorsque la superficie accessible au public des bâtiments visés au § 1<sup>er</sup>, 10° est inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
  - lorsque les actes et travaux constituent des transformations majeures et que les cages d'ascenseur, les couloirs et les dégagements existants sur le parcours obligé des personnes à mobilité réduite, et qui ne font pas l'objet de travaux, ont une largeur inférieure à 90 centimètres ou ne permettent pas, aux changements de direction, l'installation d'une aire de manoeuvre libre d'obstacles de 120 centimètres de diamètre ;
  - lorsque les actes et travaux ne remettent pas en cause l'accès des personnes à mobilité réduite aux diverses fonctions de l'établissement concerné et aux locaux sanitaires. Par transformations majeures, il faut entendre des actes et travaux soit portant atteinte aux structures portantes du bâtiment ou de l'infrastructure, soit modifiant la

destination de tout ou partie du bâtiment ou de l'infrastructure, soit portant extension du bâtiment ou de l'infrastructure ;

2° aux travaux de renouvellement du revêtement, de conservation ou d'entretien des trottoirs et espaces publics ou privés visés au § 1<sup>er</sup>, 14° ;

3° lorsqu'il s'agit de biens immobiliers classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde et, en ce qui concerne les trottoirs et espaces publics, dans les périmètres d'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme visé au chapitre XVII du titre 1<sup>er</sup> du livre IV ;

4° aux espaces destinés aux activités socio-culturelles, sportives et touristiques lorsque la spécificité de ces espaces les rendent par nature et de manière évidente et incontestable inaccessibles aux personnes à mobilité réduite – AGW du 25 janvier 2001, art. 1<sup>er</sup>).

Art. 415. (Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranches successives de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés).

Art. 415/1. (Sans préjudice de l'article 414, § 2, tous bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'article 414, § 1<sup>er</sup> – AGW du 25 janvier 2001, art. 2), disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes :

1° la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut ; la largeur minimale est de 120 centimètres ;

2° le revêtement est non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue et dépourvu de trou ou de fente de plus de 1 centimètre de large ;

3° les pentes : la pente transversale ou dévers est de 2 % maximum. Lorsqu'une pente en long est nécessaire, elle est idéalement inférieure ou égale à 5 centimètres par mètre pour une longueur maximale de 10 mètres. En cas d'impossibilité technique d'utiliser des pentes inférieures ou égales à 5 %, les pentes suivantes sont exceptionnellement tolérées et envisagées successivement dans l'ordre ci-après :

- 7 % maximum pour une longueur maximale de 5 mètres ;

- 8 % maximum pour une longueur maximale de 2 mètres ;

- 12 % maximum pour une longueur maximale de 50 centimètres ;

- 30 % maximum pour une longueur maximale de 30 centimètres.

Une bordure de 5 cm de haut est prévue au sol, sur toute la longueur de la rampe, du côté du vide ;

4° les paliers de repos : aux extrémités de ces pentes, un palier de repos horizontal pourvu d'une aire de manoeuvre de 1,5 mètre est obligatoire. Une main-courante double à 75 centimètres et à 90 centimètres du sol est prévue de part et d'autre du plan incliné et du palier de repos ;

5° les objets saillants : les objets saillants du type dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, tablettes, qui dépassent de plus de 20 cm le mur ou le support auxquels ils sont fixés, sont pourvus latéralement d'un dispositif solide se prolongeant jusqu'au sol permettant aux personnes handicapées de la vue de détecter leur présence.

Art. 415/2. Toutes les portes extérieures et intérieures des locaux présentent un libre passage de 85 centimètres minimum. L'usage exclusif des portes à tambour est interdit. La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 centimètres minimum. Les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuel.

Art. 415/3. La cage d'escalier destinée au public répond aux conditions fixées ci-après :

- 1° les marches sont antidérapantes et le palier caractérisé par un changement de ton contrasté ;
- 2° chaque escalier est équipé de chaque côté d'une main-courante solide et continue. Du côté du mur, la main-courante dépasse l'origine et l'extrémité de l'escalier de 40 centimètres et ne constitue de danger pour personne ;
- 3° au sommet de chaque escalier, à 50 cm de la première marche, un revêtement au sol est installé en léger relief pour l'éveil à la vigilance des personnes handicapées de la vue.

Art. 415/4. Les niveaux des locaux et les ascenseurs éventuels sont accessibles à partir de la voie d'accès par des cheminements dont les caractéristiques répondent aux conditions fixées aux articles 415/1 et 415/2.

Art. 415/5. Les niveaux des locaux qui ne peuvent être atteints par les pentes prévues à l'article 415/1, sont accessibles, sans avoir recours à l'aide d'un tiers, par au moins un ascenseur ou par un élévateur à plate-forme dont les caractéristiques répondent aux conditions suivantes :

- 1° les systèmes d'appel et de commande sont perceptibles par toutes personnes handicapées, à l'aide de dispositifs lumineux et vocaux, si nécessaire ;
- 2° le bouton d'appel est situé entre 80 et 95 centimètres du sol ; une aire de manoeuvre de 1,5 mètre libre de tout obstacle, débattement de porte éventuel compris, est disponible face au bouton d'appel ;
- 3° la profondeur de la cabine éventuelle, face à la porte, et à chaque étage, est de 140 centimètres minimum ;
- 4° la largeur de la cabine éventuelle est de 110 centimètres minimum ;
- 5° la porte éventuelle, automatique et coulissante, présente un libre passage de 90 centimètres minimum ;
- 6° l'ascenseur ou l'élévateur n'est pas verrouillé, sans préjudice de l'application des règles de sécurité ;
- 7° une double série de boutons de commande est prévue : la première série, à hauteur habituelle, comporte des inscriptions en braille et les touches ne sont pas du type digital ; la deuxième série ainsi que le téléphone éventuel, sont disposés horizontalement à une hauteur comprise entre 85 et 90 centimètres du sol. Les boutons mesurent minimum 3 cm. Le téléphone est muni d'un dispositif visuel signalant aux personnes sourdes qu'un interlocuteur est à l'écoute ;
- 8° pour des raisons de sécurité à l'égard des enfants, le bouton "STOP" se situe à 130 centimètres du sol ;
- 9° l'ascenseur est réglé pour que sa mise à niveau s'effectue parfaitement de plain-pied ; 10° un signal auditif et lumineux indique le passage d'un étage.

Le présent article n'est pas applicable aux cafés, restaurants et commerces dont au moins un

niveau est accessible selon les conditions fixées aux articles 415/1 et 415/2, et qui disposent à ce niveau des divers services et fonctions spécifiques à l'établissement et des toilettes éventuelles.

Art. 415/6. Les locaux à guichets disposent au moins d'un guichet équipé d'une tablette dont la face inférieure est au moins à 75 centimètres du sol et la face supérieure au plus à 80 centimètres du sol ; la profondeur libre sous la tablette est d'au moins 60 centimètres.

A défaut, un local d'accueil, accessible selon les conditions fixées aux articles 415/1 et 415/2 est prévu.

Art. 415/7. Les bâtiments cités à l'article 414 qui disposent d'un système d'information interne par haut-parleurs, doivent pouvoir rendre visuels les messages diffusés. De plus leur système sonore d'alerte doit être doublé d'un signal lumineux.

Art. 415/8. Lorsque des boîtes aux lettres sont mises à la disposition du public, l'ouverture se situe à une hauteur comprise entre 85 cm et 90 cm du sol.

Art. 415/9. Lorsque des téléphones ou des distributeurs automatiques sont mis à la disposition du public, au moins un appareil répond aux caractéristiques suivantes :

1° s'il est posé sur un socle, le niveau de celui-ci est rattrapé par les pentes prévues à l'article 415/1 du présent arrêté ;

2° s'il faut franchir une porte pour atteindre l'appareil, elle laisse un libre passage de 85 centimètres minimum, descend jusqu'au sol et est à battant unique, à moins qu'un dispositif d'entraînement automatique des 2 battants n'en permette l'ouverture simultanée ;

3° si l'accès à l'appareil nécessite la possession d'une carte individuelle à code, la serrure magnétique se situe à une hauteur comprise entre 80 et 95 centimètres du sol ; 4° aucun siège n'est fixé devant l'appareil ;

5° l'appareil présente par-dessous un espace dégagé d'au moins 60 centimètres de profondeur et est posé sur une tablette dont la face inférieure est au moins à 75 centimètres du sol et la face supérieure, au plus à 80 centimètres du sol. La largeur de la tablette répartie de part et d'autre de l'axe de l'appareil, est de 50 centimètres minimum. La tablette dépasse la face de l'appareil de 15 centimètres au moins, de 20 centimètres au plus ;

6° le dispositif le plus haut à manipuler ne dépasse pas de plus de 50 centimètres la face supérieure de la tablette ;

7° si un clavier numérique est utilisé, les chiffres « 1 à 9 » y sont disposés en carré, alignés de gauche à droite ; le chiffre « 5 », central, est pourvu d'un repère en relief ; la touche « zéro » se situe sous celle du « 8 » ;

8° les informations qui s'affichent sont doublées d'une synthèse vocale.

Art. 415/10. Là où des toilettes sont prévues, au moins une cabine W.C. mesure minimum (150 centimètres sur 150 centimètres – AGW du 25 janvier 2001, art. 3). Cette cabine accessible sans verrouillage de l'extérieur ne doit pas être strictement réservée. Un espace libre de tout obstacle, d'au moins 1,1 mètre de large est prévu d'un côté de l'axe de la cuvette et est situé dans l'axe de la porte. La hauteur du siège est à 50 centimètres du sol ; si un socle est utilisé pour sa mise à hauteur, celui-ci ne dépasse pas le profil de la cuvette. Des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35 centimètres de l'axe de la cuvette. Ces poignées sont situées à 80 centimètres du sol et ont une longueur de 90 centimètres. La porte de la cabine W.C. s'ouvre vers l'extérieur. Elle est munie à l'intérieur d'une lisse horizontale fixée à 90 centimètres du sol. Dans les locaux sanitaires et en dehors de la cabine W.C. adaptée, au moins un lavabo présente par-dessous un passage libre de 60 centimètres de profondeur minimum. Le bord supérieur du lavabo est situé au maximum à 80 centimètres du sol.

Art. 415/11. Lorsque des salles de bain sont mises à la disposition du public, au moins une salle de bain accessible et une salle de bain supplémentaire par tranches successives de 50 salles de bains, répond aux caractéristiques suivantes :

1° une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débâtement de porte est prévue à l'intérieur de la salle de bain ;

2° une aire d'approche de 80 centimètres de large est prévue le long de la baignoire ;

3° la hauteur supérieure du bord de la baignoire se situe à 50 centimètres du sol ; une plage de transfert de 60 centimètres, horizontale, est prévue en tête de baignoire. Une barre horizontale de 80 centimètres de long est fixée au mur latéral à 70 centimètres du sol, près de la plage de transfert. Sous la baignoire, un espace libre de 14 centimètres de haut et de 1,1 mètre de large est prévu pour permettre l'usage éventuel d'un lève-personne.

Art. 415/12. Lorsque des douches sont mises à la disposition du public, au moins une cabine de douche accessible et une cabine supplémentaire par tranches successives de 50 cabines, répond aux caractéristiques suivantes :

- 1° une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de porte est prévue dans la pièce de douche ;
- 2° le sol, en pente douce, permet l'évacuation des eaux sans avoir recours à un bac de douche ;
- 3° un siège rabattable, conçu dans un matériau antidérapant tout en permettant l'écoulement facile de l'eau, est fixé à 50 centimètres du sol. Le siège rabattable doit avoir des dimensions minimales de 40 centimètres de profondeur et 40 centimètres de largeur ;
- 4° des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35 centimètres de l'axe du siège. Ces poignées sont situées à 80 centimètres du sol et mesurent 90 centimètres de long.

Art. 415/13. Lorsque des cabines de déshabillage sont mises à la disposition du public, au moins une cabine accessible et une cabine supplémentaire par tranches successives de 50 cabines, répond aux caractéristiques suivantes :

- 1° une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de porte est prévue dans la cabine ;
- 2° un siège rabattable est fixé à 50 centimètres du sol.

Art. 415/14. Lorsque des sièges fixes sont mis à la disposition du public, un espace dégagé de 130 centimètres sur 80 centimètres minimum, est prévu. Un même espace supplémentaire est prévu par tranches successives de 50 sièges. Ces espaces sont accessibles à partir d'une aire de rotation libre de 1,5 mètre minimum.

Art. 415/15. Lorsque des chambres sont mises à disposition du public, une chambre au moins et une même chambre supplémentaire par tranches successives de 50 chambres, présente un cheminement libre de 90 centimètres autour du mobilier. Ce cheminement donne accès aux différentes fonctions et à une aire de rotation de 1,5 mètre minimum prévue hors débatement des portes. Les W.C., les lavabos et les salles de bain ou douches jouxtant immédiatement ces chambres, répondent aux conditions prévues aux articles 415/10, 415/11 et 415/12. De plus, dans les établissements de plus de 50 chambres, au moins une salle de bain supplémentaire, isolée et communautaire répond aux conditions de l'article 415/11.

Art. 415/16. (Les trottoirs, espaces et mobilier visés à l'article 414, § 1<sup>er</sup>, 14° – AGW du 25 janvier 2001, art. 4) répondent aux caractéristiques suivantes :

- 1° un cheminement permanent est libre de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,5 mètre et sur une hauteur minimale de 2,2 mètres mesurée à partir du sol. (La pente transversale de ce cheminement ne dépasse pas 2 centimètres par mètre – AGW du 25 janvier 2001, art. 5) ;
- 2° au droit d'un obstacle dont la longueur ne dépasse pas 50 centimètres, la largeur minimale peut être réduite à 1,2 mètre pour autant qu'aucun autre obstacle ne soit présent à moins de 1,5 mètre ;
- 3° si le cheminement est établi en trottoir, le niveau de celui-ci est rattrapé à partir de la chaussée par les pentes prévues à l'article 415/1 ;
- 4° si des potelets sont utilisés pour contenir le stationnement illicite des véhicules, par exemple, ils mesurent au moins un mètre, sont de teinte contrastée par rapport à l'environnement immédiat, dépourvus d'arêtes vives, et distants d'au moins 85 centimètres. Ils ne sont pas reliés entre eux ;
- 5° les dispositifs saillants, telles les boîtes aux lettres et les téléphones, qui dépassent de plus de 20 centimètres leur support doivent être munis latéralement et jusqu'au sol de dispositifs solides permettant d'être détectés par les personnes handicapées de la vue ;

6° le mobilier et des dispositifs publics tels que guichets, boîtes aux lettres, téléphones, distributeurs, sanisettes et abris d'attente, répondent respectivement aux conditions fixées aux articles 415/6, 415/8, 415/9, 415/10 et 415/14 ;

7° les portes de garage des immeubles implantés sur l'alignement seront du type (non débordantes – AGW du 25 janvier 2001, art. 6).

Art. 416. (... – Abrogé par l'AGW du 20 mai 1999, art. 1<sup>er</sup> et 2).

## **CWATUP - Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité**

Art. 431. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux enseignes et aux dispositifs de publicité à fixer sur un bien immobilier, à incorporer à celui-ci, à ancrer au sol ou dont l'appui au sol assure la stabilité et qui sont visibles depuis la voie publique.

Art. 432. Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux dispositifs de publicité :

1° destinés à recevoir exclusivement des affiches apposées en exécution du présent Code ou d'autres dispositions législatives ;

2° apposés sur un bien immobilier pour en annoncer la mise en vente ou en location ;

3° destinés à informer des projets de construction, de reconstruction ou de transformation d'un bien immobilier, à condition qu'ils soient placés sur ce dernier ;

4° placés à l'occasion d'une manifestation occasionnelle et temporaire d'ordre culturel, religieux, sportif ou récréatif, à condition qu'ils soient placés au plus tôt 21 jours avant la manifestation et qu'ils soient enlevés au plus tard le huitième jour qui en suit l'expiration ;

5° destinés à informer les usagers de la route de la présence de lieux ou d'activités de tourisme ;

6° placés par l'administration communale sur le domaine public et destinés à l'affichage libre ainsi qu'aux informations d'intérêt général ;

7° placés sur le domaine public et intégrés au mobilier urbain.

Art. 433. Les enseignes et les dispositifs de publicité sont interdits sur les édifices publics

affectés à l'exercice du culte.

Art. 434. Les dispositifs de publicité sont interdits :

1° dans les zones visées aux articles 177 à 179 (lire articles 36, 37 et 39) et dans les réserves naturelles telles que définies par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° sur les biens immobiliers qui, selon le cas :

a. sont classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites ;

b. sont inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu du décret du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française ;

3° sur les voies de communication touristiques désignées par l'Exécutif ;

4° sur les toitures et sur les murs gouttereaux de tout immeuble ;

5° sur tout bien immobilier déclaré insalubre, conformément aux dispositions du Code du logement.

Art. 435. Nul ne peut, sans un permis de bâtir, fixer une enseigne ou un dispositif de publicité sur un bâtiment, une installation ou un ouvrage existant, ou l'y incorporer.

L'alinéa 1<sup>er</sup> ne s'applique pas au placement, sur le domaine de la voirie publique, des dispositifs d'affichage et de publicité visés à l'article 192, 3°, f (lire article 262, 9°, k).

Art. 436. Le Ministre de la Région wallonne qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions, dénommé ci-après le Ministre, arrête la composition du dossier de demande de permis relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

Art. 437. Le Ministre arrête les caractéristiques auxquelles se conforment les enseignes à

établir :

1° dans les zones visées aux articles 177 à 179 (lire articles 36, 37 et 39) et dans les réserves naturelles telles que définies par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° sur les biens immobiliers classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites ;

3° sur les monuments, dans les ensembles architecturaux et dans les sites protégés en application du décret du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française.

Art. 438. Le Ministre arrête les caractéristiques auxquelles se conforment les enseignes et les dispositifs de publicité à établir :

1° dans un périmètre visé à l'article 309 (lire article 393) ;

2° dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 (lire article 417) ;

3° dans une zone de protection, telle que définie par le décret du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française ;

4° dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine ;

5° dans les zones d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;

6° dans les agglomérations situées dans les limites d'un parc naturel créé en application du décret du 16 juillet 1985 relatif aux parcs naturels ;

7° dans les zones noyaux des zones de protection spéciale désignées par l'Exécutif en application de la directive 79/409 de la Communauté économique européenne relative à la protection des oiseaux sauvages.

Art. 439. Les enseignes peuvent être établies :

1° sur les pignons ou façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante ;

2° sur les versants des toitures visibles depuis la voie publique, pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas le niveau du faite ;

3° (sur les toitures plates, pour autant que leur hauteur n'excède pas un sixième de la hauteur de la façade et au maximum 3 mètres ; ce maximum est de 6 mètres lorsqu'elles sont réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneaux de fond – AERW du 6 septembre 1991, art. 1<sup>er</sup>) ;

4° (au sol, pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas 5,50 mètres ; ce maximum est de 18 mètres lorsqu'elles se situent dans les zones visées aux articles 172 et 174 (lire articles 28 et 30) – AERW du 6 septembre 1991, art. 2).

Art. 440. Les dispositifs de publicité peuvent être établis :

1° sur les pignons des bâtiments, pour autant que :

- a. ces pignons ne comprennent pas plus de deux baies ;
- b. ces dispositifs se situent dans un plan parallèle à celui du pignon concerné et n'en masquent pas les baies existantes ;
- c. les bords de ces dispositifs se situent sous le niveau des gouttières et à plus de 0,60 mètre tant du niveau du sol que des arêtes verticales du pignon concerné ;

2° en étant incorporés, ancrés ou appuyés au sol, pour autant que :

- a. le bord inférieur de ces dispositifs se situe à plus de 0,60 mètre du niveau du sol ;
- b. (le bord supérieur de ces dispositifs se situe à 5,50 mètres maximum du niveau du sol – AERW du 6 septembre 1991, art. 3) ;
- c. une distance de 0,60 mètre soit maintenue entre deux dispositifs contigus ou entre un dispositif et un immeuble existant ;
- d. le soubassement de chaque dispositif et l'intervalle entre deux dispositifs contigus soient constitués d'un voligeage ajouré ou d'un lattage en treillis ;

3° (par dérogation à l'article 322/29, 4° (lire article 434, 4°), sur les toitures, pour autant : a. qu'ils soient réalisés au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneaux de fond  
b. que leur hauteur n'excède pas un dixième de la hauteur de la façade et au maximum 6 mètres ;  
c. qu'ils se situent dans un périmètre arrêté par l'Exécutif – AERW du 6 septembre 1991, art. 4).

Art. 441. Les règlements communaux d'urbanisme approuvés avant l'entrée en vigueur du présent chapitre sont adaptés aux prescriptions de celui-ci dans un délai d'un an.

Art. 442. Les peines prononcées pour violation des dispositions du présent chapitre sont celles de l'article 66 (lire article 153) – AERW du 15 novembre 1990, art. 7).



### 3. REGLEMENTS COMMUNAUX APPLICABLES

---

- Règlement de police applicable aux établissements publics - incendie (Conseil communal du 23 mai 1978).
- Règlement de police applicable aux salles de danse - incendie (Conseil communal du 23 mai 1978).
- Règlement de police sur l'entretien des terrains à bâtir ou non bâtis (Conseil communal du 21 novembre 1978).
- Ordonnance de police sur le placement des clôtures (Conseil communal du 23 mai 1978).
- Règlement communal sur l'affichage (Conseil communal du 24 juin 1980).
- Règlement de police concernant l'enlèvement des immondices (Conseil communal du 24 novembre 1981).

## 4. GABARITS DES VOIRIES

Légende:

L= voie de circulation

C=piste cyclable au niveau de la chaussée

C'=piste cyclable au niveau de la zone piétonne

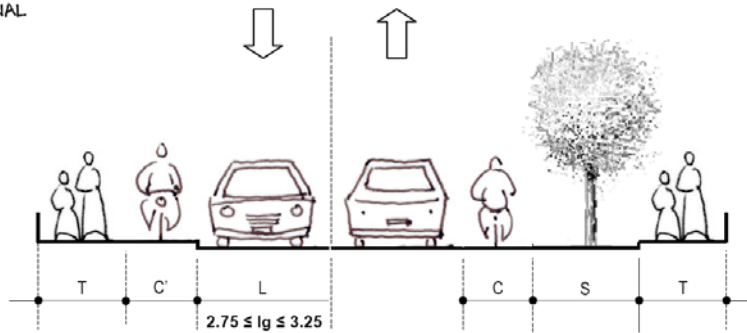
S= zone de stationnement

T=trottoirs



### ROUTES REGIONALES ET COMMUNALES

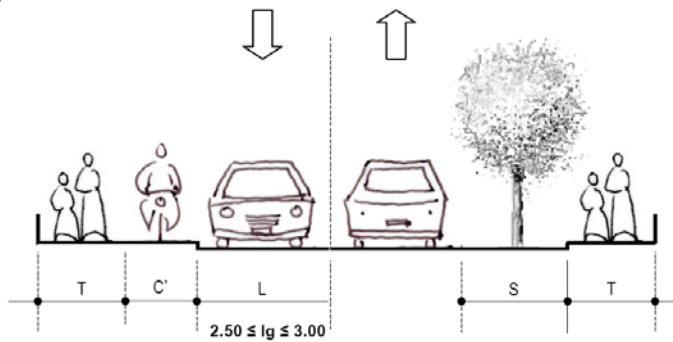
VOIE DE TRANSIT SOUS-REGIONAL



### ROUTES COMMUNALES

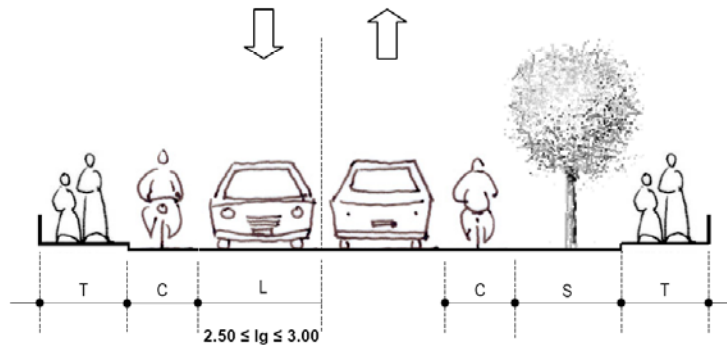
VOIE DE LIAISON

→ trafic important



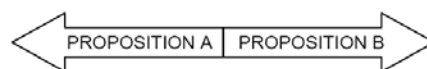
VOIE DE LIAISON

→ trafic normal

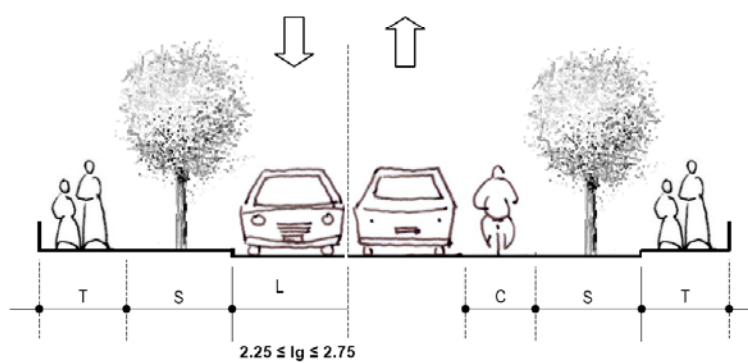


## Légende:

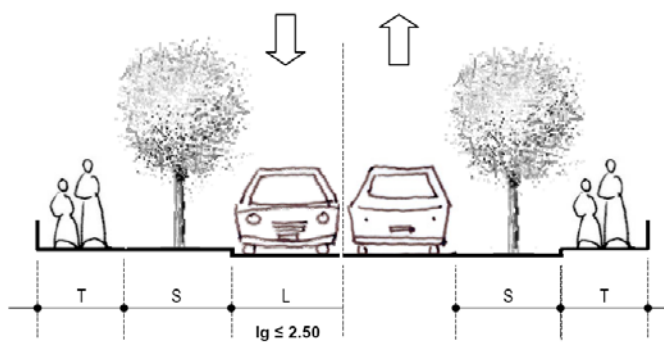
L= voie de circulation  
 C=piste cyclable au niveau de la chaussée  
 C'=piste cyclable au niveau de la zone piétonne  
 S= zone de stationnement  
 T=trottoirs



## VOIE DE DISTRIBUTION



## VOIE DE DESSERTE LOCALE



## 5. NORMES-TYPE DE STATIONNEMENT

### *NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES POUR LES ACTIVITES DE BUREAUX ET AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES*

Le stationnement est une problématique à envisager de manière transversale et demande de mener une politique globale d'aménagement du territoire : répartition des fonctions, développement du transports en commun, organisation de l'espace public...

En matière de bureaux et autres activités économiques, il est difficile de fixer un norme applicable de manière indifférenciée sur l'ensemble d'un territoire. Les politiques en la matière distingue généralement les zones du territoire bien desservies en transports en commun et les zones où l'emploi de la voiture reste l'alternative dominante.

Les exemples de la région de Bruxelles-Capitale<sup>2</sup> et de Grenoble<sup>3</sup> donnent quelques références qui guideront les mandataires communaux.

#### *LE CAS DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE*

3 zones d'accessibilité sont définies (et cartographiées) :

1° la zone A, très bien desservie en transport en commun ;

2° la zone B, bien desservie en transport en commun ;

3° la zone C, moyennement desservie en transport en commun.

#### **LES BUREAUX, LES SURFACES DESTINEES AUX ACTIVITES DE HAUTE TECHNOLOGIE ET DE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS**

*Pour les bureaux et les activités de haute technologie et de production de biens immatériels, il y a un lien direct entre la superficie de plancher et le nombre d'emplois qui y seront occupés. La superficie de plancher est donc le critère de calcul des emplacements de parkings autorisables.*

*Le profil de mobilité des activités de bureaux, de haute technologie et de production de biens immatériels est semblable. Ces activités, de par leur profil de mobilité, ont intérêt à s'installer de préférence autour des noeuds de transports en commun (logique « ABC » : faire concorder le profil de mobilité de l'activité et le profil d'accessibilité du lieu), qui correspondent aux zones A (très bien desservies en transports en commun) et B (bien desservies en transports en commun).*

SUPERFICIE PLANCHER	ZONES D'ACCESSIBILITE	NOMBRE MAX D'EMPLACEMENT DE PARCAGE AUTORISABLES
0 A 250 M <sup>2</sup>	A	2 EMBLACEMENTS
	B	1 PAR TRANCHE DE 100M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE PLANCHER
	C	1 PAR TRANCHE DE 60M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE PLANCHER
PLUS DE 250 M <sup>2</sup>	A	2 EMBLACEMENTS DE PARCAGE POUR LA PREMIERE TRANCHE DE 250 M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE PLANCHER ET 1 EMBLACEMENT DE PARCAGE PAR TRANCHE SUPPLEMENTAIRE DE 200 M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE PLANCHER
	B	1 PAR TRANCHE DE 1000M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE PLANCHER
	C	1 PAR TRANCHE DE 60M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE PLANCHER

#### **LES SURFACES DESTINEES AUX ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES, LOGISTIQUES, D'ENTREPOSAGE OU DE PRODUCTION DE SERVICES MATERIELS, AUX COMMERCES, AUX COMMERCES**

<sup>2</sup> Extrait du règlement régional d'urbanisme (RRU)-adopté en 2006

<sup>3</sup> Extrait des actes du colloque de décembre 2002 « la problématique du stationnement » UVCW et RW

DE GROS, AUX GRANDS COMMERCES SPECIALISES, AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC ET AUX ETABLISSEMENTS HOTELIERS

*Pour les activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage, etc., il n'y a pas de relation immédiate entre la superficie de plancher et le nombre d'emplois qui y seront occupés. En conséquence, la surface n'est pas un critère adéquat pour déterminer le nombre d'emplacements autorisables. En conséquence, les demandes seront examinées au cas par cas sur base d'une proposition motivée du demandeur.*

*Le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients.*

Notons qu'une circulaire bruxelloise (aujourd'hui intégrée au RRU) proposait les normes de référence suivantes basées sur le critère du nombre d'emplois.

SUPERFICIE PLANCHER	ZONES D'ACCESSIBILITE	NOMBRE MAX D'EMPLACEMENT DE PARCAGE AUTORISABLES
1 A 10 EMPLOIS	A	IDENTIQUE AU NOMBRE D'EMPLOIS, AVEC UN MAXIMUM DE 3
	B	IDENTIQUE AU NOMBRE D'EMPLOIS, AVEC UN MAXIMUM DE 4
	C	IDENTIQUE AU NOMBRE D'EMPLOIS, AVEC UN MAXIMUM DE 5
PLUS DE 10 EMPLOIS	A	1 PAR TRANCHE DE 10 EMPLOIS +3
	B	1 PAR TRANCHE DE 5 EMPLOIS +2
	C	1 PAR TRANCHE DE 3 EMPLOIS

**LE CAS DE GRENOBLE**

SECTEUR NORD-OUEST (« AXE LOURD » DE TRANSPORTS EN COMMUN)		RESTE DE LA COMMUNE
1 PLACE PAR 80 M <sup>2</sup> DE SHON <sup>4</sup> (SURFACE HORS D'OEUVRE NETTE) 1 PLACE PAR 120 M <sup>2</sup> DE SHON DANS LE PERIMETRE TRAMWAY	BUREAUX	1 PLACE PAR 40 M <sup>2</sup> UTILES
< 300M <sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE : 1 PLACE PAR 80 M <sup>2</sup> DE SHON 1 PLACE PAR 120 M <sup>2</sup> DE SHON DANS LE PERIMETRE TRAMWAY > 300M <sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE : 1 PLACE PAR 30 M <sup>2</sup> DE SHON	COMMERCES	MIN 1 PLACE PAR 25 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE

*4 SHON : surface hors d'œuvre nette = SHOB (surface hors d'œuvre brute) à laquelle on retire :*

- *surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),*
- *surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,*
- *surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),*
- *surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,*
- *surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),*
- *déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.*

*La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher, y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses ; non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez de chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).*

## 6. LISTE DES PLANTES LIGNEUSES AUTORISEES

**Liste fermée obligatoire dans le cadre de la plantation de toutes les haies et massifs sur la commune, par les particuliers ou les pouvoirs publics que ce soit en zone résidentielle, en zone rurale ou dans les espaces verts communaux.**

**Liste indicative dont il faut s'inspirer mais dont il est possible de s'écarter dans le cadre de l'aménagement des jardins et des espaces verts communaux, lorsqu'il s'agit de plantations isolées qui ne correspondent pas à la situation de point précédent.**

Nom		Haie	H en m	médicinale	comestible	toxique	abeille	oiseaux
Latin	Français							
Acer campestre	Erable champêtre	☺	20				☺	
Acer platanoides	Erable plane		30				☺	
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore		30				☺	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux		20					☺
Berberis vulgaris	Epine - vinette	☺	4	☺	☺			☺
Betula pendula	Bouleau verruqueux		30	☺				
Betula pubescens	Bouleau pubescent		25	☺				
Buxus sempervirens	Buis	☺	2	☺			☺	
Calluna vulgaris	Bruyère commune		0,8				☺	
Carpinus betulus	Charme	☺	25					
Castanea sativa	Châtaignier		30	☺	☺			
Clematis vitalba	Clématite des haies		30					
Cornus mas	Cornouiller mâle	☺	8		☺			
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	☺	4					☺
Corylus avellana	Noisetier	☺	7		☺			☺
Crataegus laevigata (oxyacanth)	Aubépine à deux styles	☺	10	☺				
Crataegus monogyna	Aubépine à un style	☺	10	☺				☺
Cydonia oblonga	Cognassier		8		☺		☺	☺
Cytisus scoparius	Genêt à balais		4				☺	
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	☺	6			oui	☺	
Fagus sylvatica	Hêtre	☺	40		☺			
Frangula alnus	Bourdaïne	☺	5	☺		oui	☺	
Fraxinus excelsior	Frêne commun	☺	40	☺				
Hedera helix	Lierre	☺	30	☺		oui	☺	☺
Ilex aquifolium	Houx	☺	10			oui	☺	☺
Ligustrum vulgare	Troène commun	☺	3			oui	☺	☺
Juglans regia	Noyer royal		25	☺	☺			☺
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	☺	6					
Lonicera xylosteum	Camérisier	☺	2					
Malus sylvestris	Pommier	☺	10		☺			
Mespilus germanica	Néflier	☺	6		☺			
Populus tremula	Peuplier tremble	☺	20					
Prunus avium	Merisier		20		☺		☺	☺
Prunus cerasus	Griottier		5		☺		☺	☺
Prunus domestica	Prunier commun		3 à 8		☺		☺	☺
Prunus x fruticans	Prunier x Prunier crêpe		6					
Prunus domestica insititia	Prunier crêpe		9				☺	
Prunus padus	Cerisier à grappes		15		☺		☺	☺
Prunus spinosa	Prunellier	☺	5					
Pyrus communis	Poirier cultivé		20		☺		☺	☺
Quercus petraea	Chêne sessile	☺	35	☺				☺
Quercus robur	Chêne pédonculé	☺	30	☺				☺
Ribes nigrum	Cassis		1,5		☺		☺	☺
Ribes rubrum	Grossesillier rouge	☺	1,5		☺		☺	☺
Ribes uva-crispa	Grossesillier épineux	☺	1,2		☺		☺	☺
Ribes uva-crispa X nigrum	Josta	☺	1,5		☺			
Rosa agrestis	Rose des haies	☺	3					

Rosa arvensis	Rose des champs		2					
Rosa canina	Rose des chiens	☺	5	☺	☺			
Rosa rubiginosa	Eglantier	☺	3	☺				
Rosa elliptica	Rose sans odeur		2,5					
Rosa micrantha	Rose à petite fleurs		3,5					
Rosa tomentosa	Rose tomenteuse		3					
Rubus idaeus	Framboisier	☺	1,5	☺	☺	☺	☺	
Rubus fruticosus	Ronce commune		3		☺	☺	☺	
Salix alba	Saule blanc	☺	20			☺		
Salix atrocinerea	Saule roux	☺	6					
Salix aurita	Saule à oreillettes	☺	2,5			☺		
Salix caprea	Saule marsault	☺	6 à 14			☺		
Salix cinerea	Saule cendré	☺	10			☺		
Salix fragilis	Saule fragile		15			☺		
Salix xmultinervis	Saule multinerve							
Salix xrubens	Saule blanc x fragile		13			☺		
Salix triandra	Saule à 3 étamines		3			☺		
Salix viminalis	Saule des vanniers		10			☺		
Sambucus ebulus	Sureau yèble	☺	2					
Sambucus nigra	Sureau noir	☺	10	☺	☺	☺	☺	
Sambucus nigra laciniata	Sureau noir à feuilles laciniées	☺	10	☺		☺	☺	
Sambucus racemosa	Sureau à grappes	☺	4			<b>oui</b>	☺	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux	☺	20		☺	☺	☺	
Taxus baccata	If	☺	20	☺		<b>oui</b>		
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles		25	☺		☺		
Tilia platyphyllos	Tilleul à larges feuilles		30	☺		☺		
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe		2			☺		
Ulmus minor	Orme champêtre		30			☺		
Ulmus glabra	Orme des montagnes		30					
Vaccinium myrtillus	Myrtille		0,6	☺	☺	☺	☺	
Viburnum opulus	Viorne obier	☺	4				☺	

Bernard Jadin, Julien Taymans, Martin Tanghe (membres du PCDN)

**Espèces interdites**

<a href="#">Acer negundo</a>	Erable negundo
<a href="#">Acer rufinerve</a>	Erable à feuilles de vigne
<a href="#">Ailanthus altissima</a>	Faux-vernis du japon
<a href="#">Akebia quinata</a>	Akébie à cinq feuilles
<a href="#">Ambrosia artemisiifolia</a>	Ambrosie annuelle
<a href="#">Aster americ.</a>	Asters nord-américains
<a href="#">Azolla filiculoides</a>	Azolla
<a href="#">Baccharis halimifolia</a>	Baccharide
<a href="#">Bidens frondosa</a>	Bident à fruits noirs
<a href="#">Cabomba caroliniana</a>	Cabomba
<a href="#">Carpobrotus spp.</a>	Griffes de sorcières
<a href="#">Cornus sericea</a>	Cornouiller soyeux
<a href="#">Cotoneaster horizontalis</a>	Cotonéaster horizontal
<a href="#">Crassula helmsii</a>	Crassule des étangs
<a href="#">Cyperus eragrostis</a>	Souchet vigoureux
<a href="#">Duchesnea indica</a>	Fraisier des Indes
<a href="#">Echinocystis lobata</a>	Concombre sauvage
<a href="#">Egeria densa</a>	Egéria
<a href="#">Elaeagnus angustifolia</a>	Olivier de bohême
<a href="#">Elodea canadensis</a>	Elodée du canada
<a href="#">Elodea nuttallii</a>	Elodée de nuttall
<a href="#">Epilobium ciliatum</a>	Epilobe cilié
<a href="#">Fallopia japonica</a>	Renouée du japon
<a href="#">Gaillardia x grandiflora</a>	Gaillarde
<a href="#">Helianthus tuberosus</a>	Topinambour
<a href="#">Heracleum mantegazzianum</a>	Berce du caucase
<a href="#">Hydrocotyle ranunculoides</a>	Hydrocotyle fausse renoncule
<a href="#">Impatiens glandulifera</a>	Balsamine géante
<a href="#">Impatiens parviflora</a>	Balsamine à petites fleurs
<a href="#">Lagarosiphon major</a>	Elodée à feuilles alternes
<a href="#">Lemna minuta</a>	Lentille d'eau minuscule
<a href="#">Lonocera japonica</a>	Chèvrefeuille asiatique
<a href="#">Ludwigia grandiflora</a>	Jussie à grandes fleurs
<a href="#">Ludwigia peploides</a>	Jussie rampante
<a href="#">Lysichiton americanus</a>	Faux-arum, Lysichite
<a href="#">Mahonia aquifolium</a>	Mahonia faux-houx
<a href="#">Mimulus guttatus</a>	Mimule tacheté
<a href="#">Myriophyllum aquaticum</a>	Myriophylle du brésil
<a href="#">Myriophyllum heterophyllum</a>	Myriophylle hétérophylle
<a href="#">Persicaria wallichii</a>	Renouée à nombreux épis
<a href="#">Phytolacca americana</a>	Raisin d'Amérique
<a href="#">Prunus laurocerasus</a>	Laurier cerise
<a href="#">Prunus serotina</a>	Cerisier tardif
<a href="#">Rhus typhina</a>	Sumac
<a href="#">Rosa rugosa</a>	Rosier rugueux
<a href="#">Rudbeckia laciniata</a>	Rudbéckie laciniée
<a href="#">Senecio inaequidens</a>	Sénecon sud-africain
<a href="#">Solidago canadensis</a>	Solidage du canada
<a href="#">Solidago gigantea</a>	Solidage glabre
<a href="#">Spiraea spp.</a>	Spirée

**Espèces déconseillées**

<a href="#">Amelanchier lamarckii</a>	Amélanchier d'amérique
<a href="#">Buddleja davidii</a>	Arbre aux papillons
<a href="#">Lupinus polyphyllus</a>	Lupin vivace
<a href="#">Oenothera spp.</a>	Onagre
<a href="#">Quercus rubra</a>	Chêne rouge
<a href="#">Rhododendron ponticum</a>	Rhododendron
<a href="#">Robinia pseudoacacia</a>	Robinier faux-acacia

Liste issue du site internet du "**forum belge sur les espèces invasives**" (<http://ias.biodiversity.be/ias/>) qui a classé, sur base de critères scientifiques, le degré de menace que chaque espèce exotique représente pour l'environnement.



## 7. PRESCRIPTIONS-TYPE RELATIVES A LA CONSTRUCTION BASSE ENERGIE ET PASSIVE

*Ces prescriptions-type émanent notamment du règlement sectoriel communal d'urbanisme de la Commune de Villers-le-Bouillet.*

Ce règlement ne s'applique pas pour :

- les bâtiments et les monuments officiellement protégés comme faisant partie d'un environnement classé ou en raison de leur valeur architecturale ou historique spécifique, lorsque l'application des exigences modifierait leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable, notamment les bâtiments inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ;
- les bâtiments servant de lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses,
- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de deux ans ou moins, les sites industriels, les ateliers et les bâtiments agricoles non résidentiels présentant une faible demande d'énergie ainsi que les bâtiments agricoles non résidentiels utilisés par un secteur couvert par un accord sectoriel national en matière de performance énergétique,
- les bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an,
- les bâtiments indépendants d'une superficie utile totale inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

Toute nouvelle construction, ensemble de nouvelles constructions ou rénovation doit s'inscrire dans une démarche volontariste de développement durable.

L'autorité communale peut obliger le demandeur de lui fournir un document justifiant les mesures envisagées en matière d'énergie. Elle en fixe le contenu et la forme.

### Baies et ouvertures

Les surfaces vitrées tiendront compte des apports solaires. Les ouvertures situées sud, sud-est et sud-ouest seront plus importantes que les ouvertures nord, nord-est et nord-ouest avec la possibilité d'y intégrer des protections solaires (protection solaire extérieur ou végétation).

On privilégiera l'emploi de vitrage double basse émissivité ou triple.

Pour assurer le confort d'été, une ventilation naturelle doit être possible (oscillo-battant,...)

### Performance énergétique

En accord avec la philosophie de la directive européenne 2002/91/CE, et la législation PEB (avril 2007), les nouvelles constructions respecteront un K maximal de 45 et un  $E_{\leq 100}$ . L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment est vivement encouragée. A titre indicatif, le tableau suivant reprend une moyenne de consommation en énergie finale (énergie réellement consommée par le bâtiment) suivant la catégorie du bâtiment :

TYPE DE BATIMENT	MOYENNE DE CONSOMMATION EN ENERGIE FINALE (CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, VENTILATION, APPAREILS ELECTROMENAGERS)
BATIMENT EXISTANT DE REFERENCE	~ 270 KWH/M <sup>2</sup> /AN
NOUVELLE CONSTRUCTION	~ 170 KWH/M <sup>2</sup> /AN
PEB (PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS)	~ 130 KWH/M <sup>2</sup> /AN
BATIMENT BASSE ENERGIE	~ 100 KWH/M <sup>2</sup> /AN
BATIMENT PASSIF	~ 42 KWH/M <sup>2</sup> /AN

Dans le cas d'une rénovation ou d'une transformation d'une habitation existante, la demande de permis sera accompagnée d'un audit énergétique réalisé par un auditeur agréé de la Région wallonne et d'une notice expliquant comment l'auteur de projet a pris en compte les remarques formulées lors de l'audit et les lignes directrices en matière de performance énergétique du bâtiment.

Pour les immeubles à logements multiples ou les ensembles groupés, l'auteur de projet privilégiera l'emploi de chauffage collectif.

Dans tous les cas il est recommandé de recourir aux énergies renouvelables.

## Citernes

L'autorité compétente peut exiger du maître d'ouvrage privé ou public une étude hydraulique et hydrologique qui justifie la conception et la localisation du système d'épuration, de traitement et d'évacuation des eaux usées et de retenue des eaux pluviales.

Lors de la construction d'une habitation unifamiliale ou d'un immeuble à logements multiples, la réalisation d'une citerne d'eau pluviale de 6000 litres au moins est obligatoire. La citerne sera soit équipée d'un système d'utilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques, soit munie d'un système de rétention des eaux pluviales assurant une évacuation retardée.

Pour les immeubles à logements multiples, l'autorité compétente peut fixer une capacité minimale supérieure à 6000 litres en fonction des surfaces de toiture ou d'aménagements extérieurs à réaliser et des conditions environnementales particulières. Lorsqu'une étude hydraulique et hydrologique est exigée, l'autorité compétente peut fixer une capacité minimale supérieure aux fins d'infiltration ou de stockage des eaux pluviales ou à leur écoulement à débit limité retardé.

La réalisation d'une citerne d'eau pluviale sera réalisée selon les dispositions qui précèdent en cas de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

L'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à des conditions précises de rétention d'eau pluviale qui contribue à atténuer les effets des inondations.

Les citernes, réservoirs et installations d'entreposage sont soit intégrés dans les bâtiments, soit enterrés. Dans ce cas, ils seront situés à 2 mètres au moins des limites parcellaires et recouverts d'une couche de terre d'au moins 0,50 mètre d'épaisseur, excepté pour les citernes d'eau pluviale qui seront situées à 1 mètre au moins des limites parcellaires.

On doit en outre se conformer aux mesures de sécurité définies par les services compétents.

## 8. ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON DU 30 AOUT 2007 DETERMINANT LES CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE, LES CRITERES DE SURPEUPLEMENT ET PORTANT LES DEFINITIONS VISEES A L'ARTICLE 1ER, 19° A 22° BIS, DU CODE WALLON DU LOGEMENT

(M.B. du 30/10/2007, p. 55871)

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 29 novembre 2007.

*Consolidation officielle*

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1<sup>er</sup>, 12°, 13°, 14°, 15°, 17° et 19° à 22° bis, l'article 3, l'article 4, l'article 36, alinéa 2, 3°, l'article 61, alinéa 2, 3°, et l'article 78 bis, §3, alinéa 2, 4°, du Code wallon du Logement, l'article 143, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement, l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et l'article 40, §2, du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 août 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 août 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 16 mai 2007;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 23 juillet 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête:

### Chapitre premier : . - Définitions

Art 1er

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° Ministre: le Ministre du Logement;

2° Code: le Code wallon du Logement;

3° administration: la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

4° enquêteurs: les fonctionnaires et agents de l'administration désignés et les agents communaux agréés conformément à l'article 5, alinéas 1 et 2, du Code wallon du Logement.

Art2

Pour l'application du présent arrêté,

1° deux pièces, telles que définies à l'article 1<sup>er</sup>, 19°, du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m<sup>2</sup> peuvent être assimilées à une seule pièce:

- soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article 18, §§1<sup>er</sup> et 2, du présent arrêté;
- soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;

2° les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1<sup>er</sup>, 19° bis, du Code:

- une superficie au sol, inférieure à 4 m<sup>2</sup>, sous la hauteur sous plafond requise;
- une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre;

3° le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 21° et 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante:

- pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1. La hauteur sous plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement;
- pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à:

1. pour les parties sous pente:

- 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m;
- 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable:

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise;

3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable:

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m;
- 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;
- 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m<sup>2</sup> dont au moins 1,00 m<sup>2</sup> sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m. Le coefficient Ch est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous plafond est de 2,00 m au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4° le coefficient d'éclairage (Ce), tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante:

$$\frac{14 V + 16 T}{S}$$

Où

- T: surface totale du vitrage de toiture, en m<sup>2</sup>;
- V: surface totale du vitrage vertical, en m<sup>2</sup>;
- S: superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m<sup>2</sup>.

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une pièce d'habitation dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente:

– si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m<sup>2</sup>, la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable de cette pièce;

– si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m<sup>2</sup>, la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce.

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu de l'article 15;

5° la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

6° la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

7° la superficie totale du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits;

8° la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

#### Art3

Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.

#### Art4

La limite du coût des travaux visés à l'article 1<sup>er</sup>, 13° et 14°, du Code, est fixée à € 800 par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.

#### Art5

L'ampleur des travaux, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 13° et 14°, du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants:

1° la contamination généralisée par la méréule (*Serpula lacrimans*);

2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 17;

3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.

#### Art6

Il peut être dérogé aux articles 4 et 5, 1° et 2°, pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

#### Art7

Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies:

- 1° l'ensemble de logements est délimité par des logements non améliorables;
- 2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

---

## Chapitre II : . - Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement

### *Section première . - Sécurité*

#### Art8

Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
- 2° dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine;
- 3° contamination importante par la mэрule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

#### Art9

Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;
- 2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux;
- 3° le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant;
- 4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre;
- 5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.

#### Art10

Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

- 1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour;
- 2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.

#### Art11

Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

- 1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;

2° la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers;

3° les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes:

– les marches sont horizontales et régulières; leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes:  $16 \text{ cm} < \text{ou} = H < \text{ou} = 22 \text{ cm}$  et  $G > 0,7H$ ;

– ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale;

4° toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

### *Section 2 : - Equipement sanitaire*

#### Art 12

Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement;

2° les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation);

3° les wc sont munis d'une chasse d'eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond;

4° le logement individuel comprend au moins:

– un point d'eau potable accessible en permanence;  
– un wc;

5° le logement collectif comprend:

– par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;  
– un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;  
– un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;  
– une douche avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement.

De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes:

– si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;  
– si le wc est à usage collectif, il ne peut:  
– communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation;

6° par dérogation au point 5° du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

### *Section 3 : - Etanchéité et ventilation*

#### Art 13

Les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun manquements suivants:

1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;

2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;

3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Art 14

Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour les wc, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

#### *Section 4 : . - Eclairage naturel*

Art 15

Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

#### *Section 5 : . - Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants*

Art 16

§1<sup>er</sup>. Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés, si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

1° présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;

2° présence d'amiante dans les matériaux;

3° présence, soit de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation dues à des manquements tels que définis à l'article 13; soit de moisissures, dans une ou plusieurs pièces, reconnues comme dangereuses pour la santé par l'Institut scientifique de Santé publique et dont la liste est énumérée par le Ministre;

4° présence de plomb dans les peintures murales;

5° présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§2. Le Ministre définit les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants.

§3. En cas d'enquête effectuée par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, la présence de monoxyde de carbone et d'amiante est évaluée lors de l'enquête.

La présence de moisissures ou de peintures telles que visées au paragraphe 1<sup>er</sup> fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

#### *Section 6 . - Configuration et surpeuplement*

Art 17



(Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement inférieure à 2,00 m - AGW du 29 novembre 2007, art. 3);

2° une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;

3° la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;

4° la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m;

sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2° à 4°, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

*N.B. L'alinéa 1er, 1°, de cet article disposait originellement:*

« Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement supérieure ou égale à 2,00 m; ».

## Art 18

§1<sup>er</sup>. Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes:

NOMBRE D'OCCUPANTS	1	2	3
SUPERFICIE MINIMALE HABITABLE, EN M <sup>2</sup>	15,00	28,00	33,00
	AU-DELA DE 3 OCCUPANTS, CETTE SUPERFICIE EST AUGMENTEE DE 5 M <sup>2</sup> PAR PERSONNE SUPPLEMENTAIRE		
SUPERFICIE MINIMALE HABITABLE D'AU MOINS UNE PIECE D'HABITATION EN M <sup>2</sup>	10,00	15,00	15,00

§2. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes:

1°

NOMBRE D'OCCUPANTS	1	2	3
LA SUPERFICIE MINIMALE HABITABLE PAR MENAGE EN M <sup>2</sup>	15,00	28,00	33,00
	AU-DELA DE 3 OCCUPANTS, CETTE SUPERFICIE EST AUGMENTEE DE 5 M <sup>2</sup> PAR PERSONNE SUPPLEMENTAIRE		
SUPERFICIE MINIMALE HABITABLE DE L'UNITE DE LOGEMENT A L'USAGE INDIVIDUEL DU MENAGE EN M <sup>2</sup>	10,00	15,00	20,00
	AU-DELA DE 3 OCCUPANTS, CETTE SUPERFICIE EST AUGMENTEE DE 5,00 M <sup>2</sup> PAR PERSONNE SUPPLEMENTAIRE		

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2° Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant:

NOMBRE DE MENAGES	SUPERFICIE HABITABLE (S) DES PIECES A USAGE COLLECTIF EN FONCTION DU NOMBRE D'OCCUPANTS (N) DU LOGEMENT COLLECTIF	
2 A 5	S > OU = 5,00 M <sup>2</sup> SI N < OU = 7	S > OU = 10,00 M <sup>2</sup> SI N > OU = 8
6 A 8	S > OU = 10,00 M <sup>2</sup> SI N < OU = 14	S > OU = 15,00 M <sup>2</sup> SI N > OU = 15
9 A 11	S > OU = 15,00 M <sup>2</sup> SI N < OU = 21	S > OU = 20,00 M <sup>2</sup> SI N > OU = 22
12 A 14	S > OU = 20,00 M <sup>2</sup> SI N < OU = 28	S > OU = 25,00 M <sup>2</sup> SI N > OU = 29
15 A 17	S > OU = 25,00 M <sup>2</sup> SI N < OU = 35	S > OU = 30,00 M <sup>2</sup> SI N > OU = 36

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire.

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

§3. Les critères visés aux §§1<sup>er</sup> et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

§4. Le logement respecte les normes suivantes:

1° toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum 6,00 m<sup>2</sup> lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum 9,00 m<sup>2</sup> lorsqu'elle est utilisée par trois personnes;

2° la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;

3° la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans;

4° le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'an;

5° le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

### Section 7 :. - Dérogations

#### Art 19

Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 (*soit, les articles 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16*) du présent arrêté dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article.

Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.

---

### Chapitre III :. - Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer

#### Art 20

*(Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes - AGW du 29 novembre 2007, art. 4):*

1° le logement individuel ainsi que l'unité de logement à usage individuel d'un logement collectif disposent d'une superficie minimale habitable de 24,00 m<sup>2</sup>;

2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants;

3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur;

4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12<sup>e</sup> de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14<sup>e</sup> en cas de vitrage de toiture;

5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes:  $58 \text{ cm} < \text{ou} = (2 \text{ H} + \text{G}) < \text{ou} = 67 \text{ cm}$ .

*N.B. L'alinéa 1er de cet article disposait originellement:*

*« Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes: ».*

## Chapitre IV . - Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région

### Art 21

Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région, à l'exception:

- des logements de transit;
- des logements d'insertion;
- des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer;
- des logements pris en gestion par un opérateur immobilier visé à l'article 1<sup>er</sup>, 23°, du Code;

doivent respecter les prescriptions suivantes:

*1° (La superficie minimale utilisable (en m<sup>2</sup>) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie utilisable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant - AGW du 29 novembre 2007, art. 5):*

OCCUPANTS	1	2	3	4	5	6
NOMBRE DE CHAMBRES NECESSAIRES						
0 OU 1	32	38				
2		44	50	56	62	
3			56	62	68	74
4				68	74	80
5					80	86

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et de 6,00 m<sup>2</sup> par chambre supplémentaire;

2° la superficie minimale utilisable des pièces de jour d'un logement individuel est fixée selon le tableau suivant:

OCCUPANTS	1	2	3	4	5	6
SUPERFICIE UTILISABLE DES PIECES DE JOUR (EN M <sup>2</sup> )	16	20	24	28	32	36

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire;

3° la superficie minimale utilisable des pièces de nuit d'un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l'unité de logement d'un logement collectif sont fixées à 8,00 m<sup>2</sup> pour une personne et à 10,00 m<sup>2</sup> deux personnes.

En cas de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m<sup>2</sup> pour une chambre d'une personne et à 9,00 m<sup>2</sup> pour une chambre de deux personnes;

4° la hauteur requise sous plafond est:

- de 2,40 m en construction pour les pièces de jour;
- de 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;
- de 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;
- de 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;

5° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteignent au moins 1/10<sup>e</sup> de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de jour et 1/12<sup>e</sup> de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.

Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/12<sup>e</sup> et à 1/14<sup>e</sup> s'il s'agit de parties vitrées en toiture;

6° l'installation sanitaire doit comporter une salle de bains équipée d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude.

Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants;

7° le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4;

8° le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile

*N.B. Le 1° de cet article disposait originellement:*

*« 1° la superficie minimale utilisable (en m<sup>2</sup>) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant: ».*

## Chapitre V / . - Dispositions dérogatoires (lire « abrogatoires ») et finales

### Art 22

L'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions est abrogé.

### Art 23

L'article 11 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### Art 24

L'article 4 du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### Art 25

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Namur, le 30 août 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

