

LIVRE II

DES UNITES SPATIALES

TITRE I.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

CHAPITRE I

QUELQUES DEFINITIONS

DE LA CARTE DES AIRES DIFFERENCIEES

Est définie comme carte des aires différenciées, le document planologique communal lié au règlement communal d'urbanisme, délimitant sur le territoire, les unités spatiales et les aires de protection pour lesquelles sont applicables une réglementation précise.

DES UNITES SPATIALES

Est définie comme unité spatiale, une partie du territoire communal délimitée par un périmètre résultant de l'analyse de la composition du milieu bâti et du programme du développement du schéma de structure.

Chaque unité spatiale est tracée sur la carte des aires différenciées et à laquelle est applicable une réglementation particulière précisée ci-après.

Les dispositions générales et les dispositions particulières propres à chaque unité spatiale définissent les règles physiques de construction de bâtiments, d'ouvrages d'art et d'installations diverses ainsi que l'aménagement de leurs abords.

Les unités spatiales sont répertoriées par un numéro de référence repris sur la carte des aires différenciées et dans le présent règlement d'urbanisme.

DES AIRES DE PROTECTION

Est définie comme aire de protection, une partie du territoire communal délimitée par un périmètre résultant de l'analyse de la qualité des sites paysagers et du milieu naturel ainsi que du programme de protection établi au schéma de structure.

Les aires de protection sont tracées en superposition des unités spatiales sur la carte des aires différenciées.

De plus, les prescriptions particulières des unités spatiales et des aires de protection sont cumulatives.

DE L'ALIGNEMENT

En l'absence de plan particulier d'aménagement et de plan d'alignement, l'alignement constitue la limite entre fonds privé et fonds public.

DES PARCELLES A NIVEAU DE VOIRIE ET PARCELLES EN DECLIVITE

Si on compare le profil du terrain dans l'axe médian de la zone de bâtisse et le profil en long correspondant de la voirie, il ne peut y avoir une différence de niveau supérieure à un mètre, sinon la parcelle sera considérée comme étant "en déclivité".

DE LA ZONE DE BATISSE

La zone de bâtisse est la partie d'une parcelle où il est possible de placer une ou plusieurs installations fixes (volumes).

DE LA ZONE DE COURS ET JARDINS

La zone de cours et jardins est la surface d'une parcelle laissée libre à l'arrière de la zone de bâtisse.

DES VOLUMES

Le volume est l'élément de base formant les principales installations fixes de logement et d'activités non résidentielles.

DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

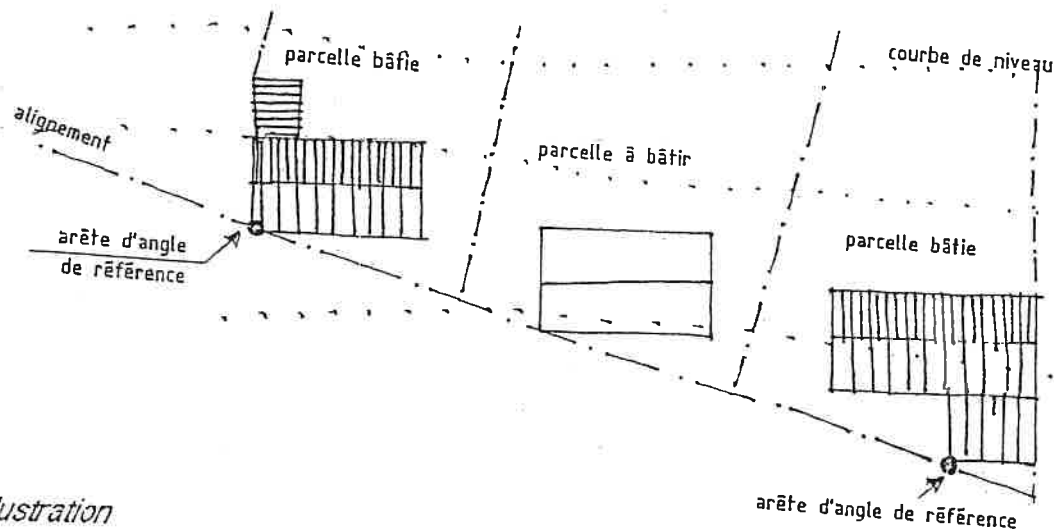
Des installations techniques telles que citernes, silos, etc, ne sont pas considérées comme volume et font l'objet d'un permis conformément à l'article 41 du CWATUP et d'une réglementation spécifique comme ci-après au chapitre IX.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

SECTION I - DE L'INDICATION DE L'ALIGNEMENT

En l'absence de plan d'alignement, de plan particulier d'aménagement et de permis de lotir, l'alignement sera indiqué sur place par les soins du Collège qui se conformera à l'avis éventuellement émis par les administrations responsables (Ponts et Chaussées, services provinciaux, sociétés concessionnaires en zone de servitude). Généralement et sous réserve de l'avis du Collège, l'alignement sera déterminé par une droite tracée entre les arêtes d'angle les plus proches de la voirie des bâtiments implantés sur les parcelles contigües.



illustration

SECTION II - DE L'IMPLANTATION DES VOLUMES

Le volume principal et les volumes secondaires éventuels seront implantés, ensemble, dans la zone de bâtisse, soit associés, soit distincts.

Dans les unités spatiales bâties, à titre exceptionnel et en dérogation à la définition "cours et jardins", un volume annexe peut être construit, pour autant que :

- son affectation soit exclusivement destinée à un usage non résidentiel et à vocation professionnelle;
- que son affectation soit compatible avec le voisinage en répondant au Règlement Général pour la protection du travail relatif à la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et soit soumis à une enquête de commodo-incommodo;
- qu'il puisse être implanté dans la zone de cours et jardins à une distance libre de 3 mètres au moins des limites de parcelle;
- que l'avis préalable de la CCAT soit demandé.

SECTION III - DE L'ENTRETIEN, DE LA RESTAURATION ET DE LA TRANSFORMATION DE BATIMENTS

§ 1 DE LA TRANSFORMATION DE BATIMENTS COMMUNS

Toute modification du volume construit d'un bâtiment commun devra être réalisée en conformité avec son aspect architectural spécifique.

§ 2 DE L'ENTRETIEN ET DE LA CONSERVATION DES BATIMENTS COMMUNS

Suivant les dispositions de l'art 41 §2 du CWATUP, tout renouvellement total d'un des éléments de l'enveloppe (parement, couverture, menuiseries extérieures...) d'un bâtiment commun sera réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires de l'unité spatiale dans laquelle ledit bâtiment est inscrit.

En cas de renouvellement partiel, les matériaux devront être les mêmes que ceux utilisés dans les parties non modifiées.

§ 3 DE L'ENTRETIEN, DE LA CONSERVATION, DE LA TRANSFORMATION ET DE LA RESTAURATION DE BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

Pour rappel et suivant les dispositions du CWATUP :

- "lorsque les conditions de l'alinéa 1er de l'article 42 sont réunies, le permis est délivré conformément à l'article 42 s'il concerne des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 364 ou localisés dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 373";
- "par dérogation à l'article 53, l'avis de la Commission visée à l'article 345,3 est sollicité préalablement à l'octroi du permis, pour les biens immobiliers."

Les bâtiments de valeur patrimoniale et ne répondant pas aux articles 348, 351, 364 et 373 du CWATUP seront entretenus, conservés, transformés et/ou restaurés dans le respect de leurs composantes architecturale, historique et archéologique spécifiques. Dans ce cas, l'avis préalable de la CCAT sera demandé.

SECTION IV - DES ABORDS

§ 1 CLOTURES VEGETALES (pour toutes unités)

Lors de toute demande de permis en conformité avec l'art. 41§1,1° du CWATUP, les clôtures végétales seront réalisées avec une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales, tel que précisé par la circulaire ministérielle de la Région Wallonne du 24/04/1985, relative à la clôture des parcelles bâties en zone d'habitat rural et agricole.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises sur la circulaire susmentionnée (voir annexe).

A front de voirie, la hauteur de la haie ne sera pas supérieure à 1,40 mètre. La haie sera implantée à 0,50 mètre de la limite du domaine public.

§2 OUVRAGES DE SOUTÈNEMENT ET MURS DE CLOTURE EN MACONNERIE

Les murs séparatifs et les murs de soutènement existants, réalisés en matériaux de parement conformes à l'unité spatiale seront conservés.

Si la topographie des lieux l'impose, un mur de soutènement pourra être réalisé en matériaux de parement semblables à ceux de la construction principale et conformes à l'unité spatiale.

Les matériaux choisis seront semblables à ceux de la construction principale.

Entre lots, dans la zone de recul et la zone de bâtisse, les clôtures pourront être maçonnées comme la clôture à front de voirie ou réalisées en treillis ou fils tendus entre piquets de bois, ou piquets de fer tout comme entre jardins.

§3 PLANTATIONS

a) Dans chaque parcelle et lors de la construction d'une nouvelle construction, seront plantés par 10 ares, au moins 2 arbres, dont un à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans à dater du début des travaux de construction. Les plantations seront effectuées en conformité avec les dispositions du Code rural, avec des essences indigènes.

Les arbres à haute tige seront distants de 8 mètres au moins de tout édifice sur propriété voisine.

b) De l'abattage des arbres et des haies dans l'aire de protection paysagère :

Lors de toute demande de permis en conformité avec l'art. 41§1-1°, l'abattage des arbres et haies n'est pas autorisé, à l'exception :

- des arbres de production fruitière et des peupliers;
- de raisons impérieuses de sécurité et moyennant le remplacement par une plantation nouvelle d'essence indigène, exception faite des alignements pour lesquels le sujet sera remplacé par un autre de la même essence;
- des arbres circonscrits dans l'emprise d'une future construction, le périmètre étant défini par la surface de construction augmentée d'une surlargeur de 8 m;
- des arbres d'exploitation forestière repris dans la zone forestière du plan de secteur.

c) Pour l'espace de loisirs, voir remarques spécifiques.

§4 PARCAGE DE VEHICULES

En application de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, un ou des emplacements de parcage seront réalisés lors des travaux de construction d'immeubles de logement. Cette circulaire s'appliquera également pour les immeubles accessibles au public et immeubles destinés aux activités de production, de même que lors de la création de parcelles de camping ou de caravanning.

Les aires de parcage seront exécutées :

- soit en pavés;
- soit en dalles béton-gazon;

- soit en graviers ou en empièchement stabilisé (de production régionale et de couleur grise);
- soit en revêtement hydrocarboné.

Les entrées de garage seront réalisées en excluant les rampes de plus de 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

§ 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A L'AIRE DE PROTECTION PAYSAGERE.

a) Terrassements généraux.

Les déblais et remblais devront se faire en respectant l'allure générale de la structure topographique dominante et devront être limitées à 1 mètre au moins des limites parcellaires.

La différence altimétrique entre le profil naturel et le profil projeté ne pourra excéder 1 mètre. Par ailleurs, l'angle de pente, calculé sur l'horizontale, ne pourra être supérieur à 22° pour les talus non plantés et 45° pour les talus plantés.

Le comblement de fonds de vallée est interdit.

a) Déblais et remblais contre les ouvrages.

Les remblais à réaliser dans l'environnement proche des constructions ne pourront s'exécuter qu'en fonction des critères suivants :

- dans la zone de recul, la mise à niveau d'un terrain en contrebas de la voirie n'excédera pas la limite de l'élévation côté rue de la construction;
- la modification du relief du sol ne pourra pas dépasser le nu de l'élévation arrière de la construction.

SECTION Y - DES ENSEIGNES ET DES DISPOSITIFS DE PUBLICITE

Les dispositions prévues aux articles 322/26 et suivants du CWATUP sont d'application.

Complémentairement, sont d'application, les dispositions particulières prévues dans le périmètre du parc naturel de la Burdinale et de la Méhaigne suivant le décret du 15 novembre 1990 publié au Moniteur Belge du 24 mai 1991.

~~Sont seules permises les enseignes se référant aux activités professionnelles de l'immeuble sur lequel elles sont apposées.~~

Les dispositifs de publicité sont interdits.

A front de rue, elles répondront aux prescriptions suivantes :

1° la hauteur libre entre le dessous de l'enseigne et la crête du trottoir ou de l'accotement sera d'au moins 3 mètres;

2° la saillie maximum sur la voirie sera telle que l'extrémité de l'enseigne ne dépasse pas le plan vertical parallèle à la chaussée et distant de 0,50 mètre de la limite constituée par la bordure ou le bord extérieur du filet d'eau;

3° l'enseigne sera solidement fixée à l'immeuble et entretenue en parfait état par le propriétaire;

4° les enseignes fixées au sol seront soumises à autorisation spéciale du Collège des Bourgmestres et Echevins.

SECTION VI - DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

§1 CAPTEURS SOLAIRES

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, pour autant :

- qu'ils soient dans le même plan que le versant de toiture;
- que leur structure soit de teinte foncée;
- qu'ils soient implantés suivant un bandeau horizontal aligné sur la partie inférieure du versant de toiture.

§2 ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques sont autorisées, pour autant :

- qu'elles soient fixées sur une élévation d'un volume non visible du domaine public et n'excédant pas le niveau de la rive d'égoût.

CH III

ESPACE BATI CONTEMPORAIN B13

Il s'agit de l'unité spatiale d'habitat en extension et de typologie architecturale dite "contemporaine".

Ce type d'habitat s'est particulièrement développé au cours des vingt dernières années, notamment sous l'influence des plans de lotissement.

Cet habitat se localise principalement à l'arrière de la structure-maître des villages constitués originellement en "village-rue". C'est à dire que l'on découvre davantage cette typologie dans les petites rues transversales et en bordure des villages.

Les prescriptions visent plus particulièrement le développement de l'habitat dans le respect de la structure paysagère tout en veillant à ne pas nuire au tissu bâti existant, notamment en évitant la présence de gabarits trop importants et en veillant à l'intégration correcte des coloris dans le paysage.

Il s'agit des aires suivantes : B/3.

SECTION I - DES MODES D'IMPLANTATION

§1 DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte de la trame parcellaire ainsi que des éléments naturels et physiques existants (structure bocagère, murs de soutènement et de séparation, alignement d'arbres, talus, cours d'eau...).

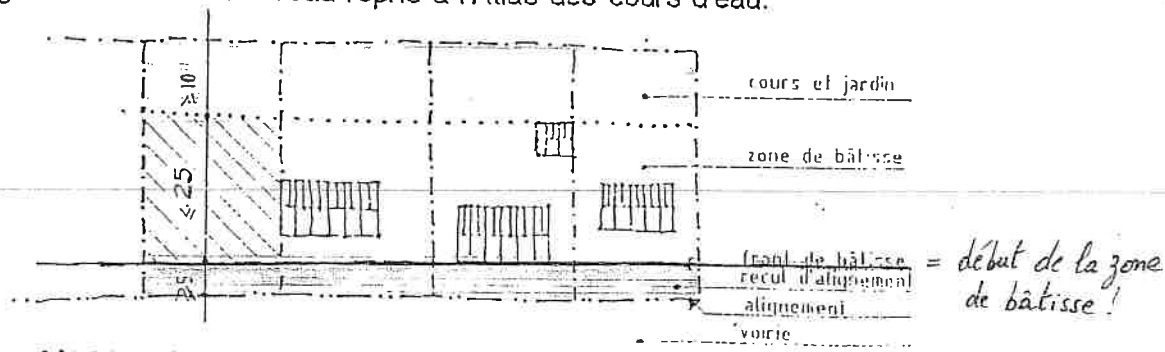
Lors d'une modification du tracé parcellaire à des fins de lotissement et en l'absence de références précitées, les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement seront de 18 mètres au moins.

§2 DE LA ZONE DE BATISSE

Le front de bâtisse sera établi à la même profondeur que celui des parcelles voisines ou à la profondeur moyenne s'ils sont différents.

En l'absence de référence, il sera établi en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement.

La zone de bâtisse, mesurée depuis le front de bâtisse, aura une profondeur de 25 mètres au plus en terrain plat et de 40 mètres au plus en terrain en déclivité. Elle sera distante d'au moins 10 mètres de la limite parcellaire de fond et du bord franc de la berge du lit d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.



§ 3 DU CHOIX DU MODE D'IMPLANTATION

L'implantation pourra répondre à un mode simple (volume principal unique) ou à un mode articulé (volume principal accompagné d'un ou de plusieurs volumes secondaires).

Les volumes secondaires seront articulés au volume principal d'une des manières suivantes :

- soit en développement longitudinal;
- soit en développement perpendiculaire.

De plus, la parcelle sera clôturée sur l'alignement, et, depuis celui-ci, le long des limites parcellaires latérales, d'une part jusqu'au volume principal et de l'autre jusqu'à la façade arrière au moins.

L'implantation des volumes répondra à l'une des modalités suivantes :

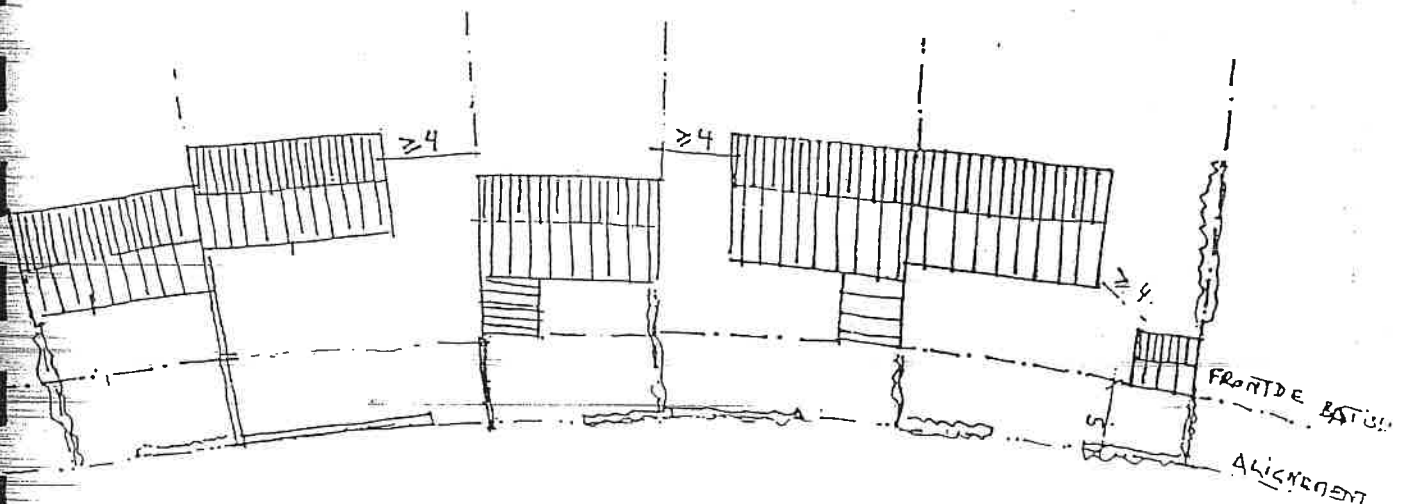
a) sur une parcelle a niveau de voirie :

1° le pignon du volume principal est élevé sur une limite parcellaire latérale

Dans ce cas, les volumes principaux et secondaires éventuels pourront être élevés en mode mitoyen ou semi-mitoyen avec un dégagement latéral de 4 mètres pour le côté libre.

La distance séparant un volume distinct du volume principal ou du groupement de volumes sera égale ou supérieure à 4 mètres;

Une zone de recul de 5 mètres minimum sera imposée pour le front de bâtisse, par rapport à l'alignement.



-illustrations

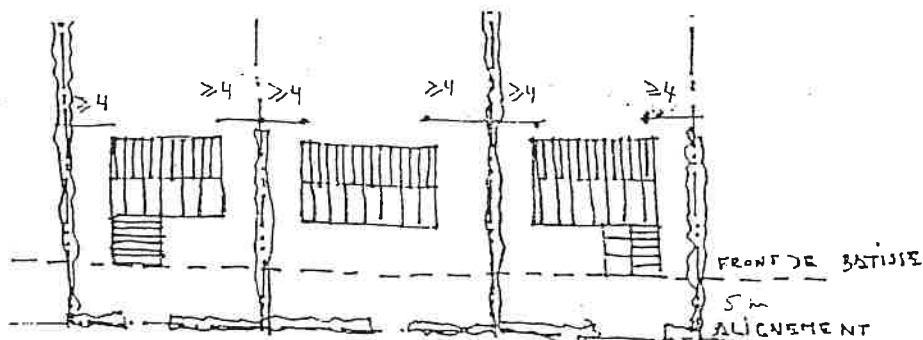
2° Le volume principal est implanté en recul du front de bâtisse et en recul des limites parcellaires latérales.

Dans ce cas, le dégagement latéral entre le volume principal et les limites parcellaires latérales sera égal ou supérieur à 4 mètres.

De plus, la parcelle sera cloturée sur l'alignement, et depuis celui-ci, le long des limites parcellaires latérales jusqu'à la façade arrière au moins.

Le faite de toiture du volume principal sera parallèle aux bâtiments dressés sur les parcelles voisines. En l'absence de référence, le faite du volume principal sera parallèle à l'alignement ou perpendiculaire aux limites parcellaires latérales.

Dans le cas du tracé d'un nouveau lotissement d'une contenance de trois lots au moins, le faite de toiture du volume principal sera dressé en parallèle aux courbes de niveaux.



illustrations

b) sur une parcelle en déclivité

L'implantation sur un terrain en déclivité répondra à un des modes décrits au pt. a) ci-dessus, pour autant que le faite de toiture du volume principal soit parallèle aux courbes de niveau. La notion de recul concerne le coin du volume le plus proche de la voirie.

SECTION II - DU GABARIT

§ 1 DU VOLUME PRINCIPAL

Le rapport longueur de façade/largeur de pignon sera compris entre 1 et 2.
La hauteur de façade sera comprise entre 3 et 4,5 mètres.

§ 2 DES VOLUMES SECONDAIRES

La surface au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne pourra excéder les 3/4 de la surface au sol du volume principal.

La hauteur du faite de toiture des volumes secondaires sera inférieure à la hauteur du faite du volume principal.

SECTION III. TOITURES

§ 1 PENTE DE TOITURE

Les toitures seront du type "en bâtière" ou à croupette.
L'angle de pente sera compris entre 35° et 45°.

Les versants du volume principal seront de même angle de pente et de même longueur.

Les versants des volumes secondaires pourront présenter un angle de pente inférieur au volume principal. Cet angle sera de 35° au moins.

Les versants des volumes secondaires couverts par une toiture en bâtière ou à croupette seront de même angle de pente.

Les volumes secondaires peuvent n'avoir qu'un seul versant.

§ 2 LES RIVES

Les rives d'égoût seront réalisées d'une des façons suivantes :

- soit avec une gouttière pendante et sans dépassant;
- soit avec une corniche dont le dépassant est limité à 30 cm.

Les débordements sur les pignons ne sont pas admis.

§ 3 LES PETITS OUVRAGES

1° Les lucarnes

Les lucarnes sont uniquement autorisées pour les volumes principaux.

Elles se situeront dans la moitié inférieure du versant, sur un même niveau et sont axées soit sur les trumeaux soit sur les baies de façade.

La lucarne dite passante est admise pour autant :

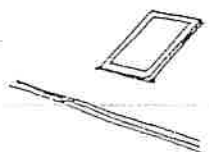
- que la hauteur latérale dépassant la rive d'égoût n'excède pas la largeur de la lucarne;
- qu'elle soit couverte par une toiture dont l'angle sera compris entre 35 et 45°.

2° Les tabatières et verrières

Les tabatières et verrières sont autorisées pour les volumes principaux et secondaires.

La surface des tabatières et verrières ne pourra excéder 1/8e de la surface du versant concerné.

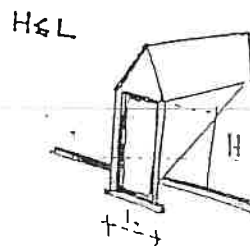
Elles se situeront dans la moitié inférieure du versant, sur un même niveau et sont axées soit sur les trumeaux soit sur les baies de façade.



tabatière



lucarne en bâtière



lucarne passante

3° Divers

Les souches de cheminées seront implantées à proximité du faite de toiture.

SECTION IV. - ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

§ 1 FACADES

Les façades seront traitées par des percements de même famille formelle.

La surface réservée à l'ensemble des baies et ouvertures n'excédera pas 1/2 de la surface de l'élévation.

§ 2 MUR-PIGNON

Les murs-pignons élevés avec un recul supérieur à 1,9 mètre de la limite mitoyenne pourront présenter :

- soit une face aveugle;
- soit des percements de même famille formelle. La surface réservée à l'ensemble des baies n'excédera pas 1/5^e de l'élévation.

§ 3 VERANDAS

Les vérandas sont admises en volumes secondaires et disposées de façon à être non visibles de la rue.

En cas de construction latérale, la paroi visible de la voie publique sera maçonnée en matériaux indentiques à la construction principale.

SECTION V - MATERIAUX

§ 1 DES PAREMENTS D'ELEVATION

Les parements seront réalisés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées, avec un des matériaux définis ci-dessous :

- soit la brique de campagne de ton brun, rouge-brun, rouge-brique homogène et de texture rugueuse.

Sont interdites, les briques brillantes, ou vernissées ainsi que les briques d'un rouge vif, jaunes, blanches, ou autres couleurs;

- soit le bloc de béton de parement hydrofugé, de texture serrée et teinté dans la masse en gris clair, gris foncé ou rouge brun.

Les joints seront choisis dans la teinte entre gris et blond.

- soit le badigeon de ton blanc, gris clair, ocre jaune, appliqué sur un des matériaux de parement précités;

- Le moellon de pierre naturelle, moellon de grès, de calcaire ou de schiste est aussi autorisé.

Pour les volumes secondaires et volumes annexes, est ajouté au choix des matériaux autorisés ci-avant :

- un bardage en bois en teinte adaptée aux matériaux choisis pour le volume principal.

Les badigeons seront exécutés dans un délai maximal d'un an, à dater de la première occupation de l'immeuble.

Pour les murs exposés aux pluies dominantes et souches de cheminées, un bardage pourra être réalisé avec un des matériaux autorisés pour la couverture de toiture.

Lors de travaux de transformation, les matériaux utilisés doivent répondre aux prescriptions ci-avant, ou, à défaut, être les mêmes que ceux utilisés dans les parties de façades non transformées.

§ 2 COUVERTURE DE TOITURE

Les couvertures seront réalisées, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les matériaux déterminés ci-dessous :

- soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur bleu-noire, gris foncé, ou gris anthracite;
- soit la tuile noire ou brun-rouge, d'aspect mat.

Sont interdits :

- les ondulés fibro-ciment;
- le bitume;
- les tôles métalliques.

Pour autant qu'une autorisation soit accordée pour la construction d'un volume annexe, la couverture de ce volume annexe pourra être réalisée en ondulé ou profilé de ton noir ou gris anthracite et d'aspect mat.

La pente de toiture sera dans ce cas, comprise entre 25 et 45° pour autant que la surface au sol de ce volume annexe soit supérieur à 200 mètres².

§ 3 MENUISERIES

Le choix des menuiseries s'accordera à l'aspect des matériaux de façade et de couverture, notamment en matière de couleurs et de graphisme :

- Les profilés de châssis et de vérandas, les vantaux de portes d'entrées et les volets seront traités, dans leur ensemble, en bois naturel ou avec tout autre matériau pour autant qu'il soit teinté avec l'une des couleurs suivantes : blanc, bleu foncé, vert foncé, noir ou de teinte du bois.

- Les vantaux de portes de garage seront traités, soit de façon identique aux autres menuiseries des élévations, soit avec l'une des couleurs suivantes : blanc, bleu foncé, vert foncé, brun, noir, rouge vermillon, mais en harmonie avec les couleurs dominantes.

- Les volets seront du type "sur cadre" ou "à panneaux" ou "à persiennes".

- Les appareils de quincaillerie devront être discrets de même que les fers forgés, admis en formes simples.

§ 4 VITRERIE

La vitrerie sera traitée en verre clair transparent pour l'ensemble des baies.

Sont interdits :

- tout aspect métallisé;
- les vitrages réfléchissants ou de fantaisie;
- les pavés en verre de couleur.