

AIRE DE BATI SEMI-URBAIN

L'aire de bâti semi-urbain se concentre au carrefour de Hamme-Mille et sur les axes proches (chaussée de Louvain, avenue du Centenaire et rue René Ménada) .

IMPLANTATION

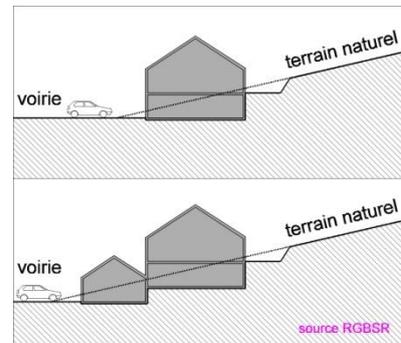
L'implantation en lot de fond est interdite

RELIEF EXISTANT

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

A cet effet les documents de demande de permis d'urbanisme seront précis quant aux cotes de niveau de terrain existantes et projetées.

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public voirie.



de la

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles seront réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

ALIGNEMENT/LARGEUR

Le volume principal sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;
- soit avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à $\frac{1}{2}$ fois la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- soit dans le prolongement d'un front de bâtisse existant ou avec un décrochement maximum d'un mètre par rapport à ce front de bâtisse.

Pour les constructions longeant les voiries communales, et en l'absence d'un front de bâtisse existant, le recul sur alignement sera de 5 m maximum.

L'implantation isolée d'une construction (ordre ouvert) ne sera autorisée que sur une parcelle située entre deux parcelles sur lesquelles sont bâties des constructions en ordre ouvert.

Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales :

Ordre continu:

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté obligatoirement sur les limites parcellaires de part et d'autre de la parcelle.

La marge de recul latéral pour les volumes secondaires non mitoyens, implantés contre la façade arrière du volume principal est au minimum de 3 m.

Ordre semi continu :

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté au moins sur une des limites parcellaires latérales

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 3 m.

Ordre ouvert ou isolé :

Distance latérale par rapport aux limites parcellaires : minimum 3 m ; la façade avant ne peut être derrière la façade arrière de la construction mitoyenne.

Dans tous les cas :

La distance minimum entre une annexe et le volume principal sera égale au moins à la hauteur sous gouttière du volume principal.

La superficie de l'ensemble des volumes annexes ne dépassera pas 1/3 de la superficie du volume principal avec un maximum de 40 m².

Le volume secondaire n'occupera pas plus de 40% de la longueur de la façade, excepté en pignon.

PROFONDEUR DE BATISSE

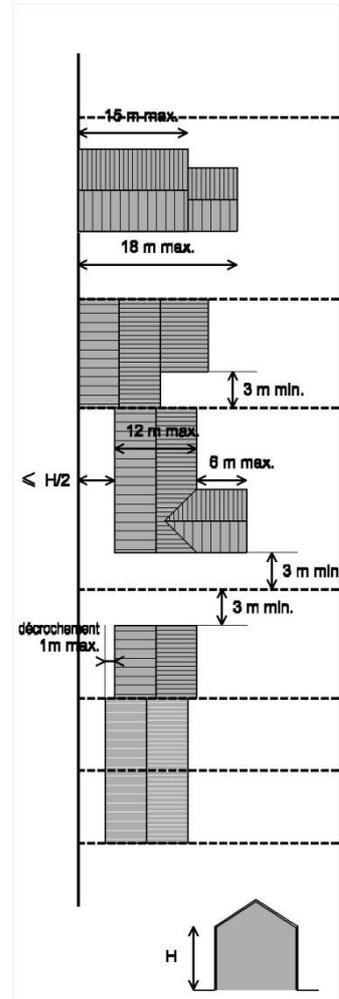
En cas d'implantation parallèle à la voirie, la profondeur du volume principal n'excèdera pas 12 m et la profondeur des volumes secondaires n'excèdera pas 6 m.

En cas d'implantation perpendiculaire à la voirie, la profondeur du volume principal n'excèdera pas 15 m ; la profondeur de l'ensemble formé par le volume principal et le volume secondaire ne pouvant dépasser 18 m.

NOUVEAUX LOTISSEMENTS

Afin de garantir une densité suffisante, les parcelles des nouveaux lotissements auront une largeur moyenne de 10 m pour les bâtisses en ordre continu, une largeur moyenne de 18 m pour les bâtisses en ordre semi-continu et une largeur moyenne de 20 m pour les bâtisses en ordre ouvert.

Les lots de faible et de grande largeurs seront mélangés ou alternés. Le tracé des nouvelles rues contribuera à la création d'un réseau maillé de voies de communication.



GABARIT / VOLUMETRIE

HAUTEUR DU VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal comprendra au maximum un rez et un étage et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.

La hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 5,20 m minimum et de 8,30 m maximum.

Les hauteurs doivent être adaptées à l'environnement bâti ; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 m.

VOLUMETRIE DU CORPS

- Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera au minimum de 1,2
- Les volumes principaux seront simples
- Le(s) volume(s) secondaire(s) seront implantés soit contre la façade arrière du volume principal, soit contre une façade latérale du volume principal avec une marge de recul maximale de 2 m par rapport à la façade avant du volume principal
- Le niveau des gouttières et des faitages des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal
- Garage : toute habitation comprendra obligatoirement un garage ou un emplacement de parcage sur domaine privé. Le garage sera intégré au volume principal, à un volume secondaire ou à un volume annexe.

VOLUMETRIE DE TOITURE

- les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente
- la hauteur de la toiture du volume principal doit être inférieure à la hauteur de la façade ;
- les volumes secondaires et les volumes annexes éventuels comprendront une toiture en pente d'un ou deux versants
- les volumes articulaires (de liaison) peuvent comporter une toiture plate
- les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage
- la pente des versants de toiture sera comprise entre 35° et 45°
- les pentes de toiture seront identiques pour chaque groupe de constructions
- des toiture-terrasses (maximum 20 m²) sont admises sur les volumes annexes en intérieur d'îlot, sur les volumes secondaires disposés à l'arrière du volume principal ainsi que sur les volumes articulaires.
- la surface de toiture occupée par les lucarnes ou les fenêtres de toiture doit être inférieure à 25%
- les terrasses percées dans le versant de la toiture sont interdites

BAIES/COMPOSITION

RAPPORT VIDE PLEIN

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. La surface totale des baies (hors porte de garage) situées dans un mur gouttereau de façade à rue sera égale ou supérieure à 15% de la surface totale de ce mur. Dans le cas d'une construction ne comptant qu'un rez-de-chaussée, on évitera, dans un mur gouttereau de façade à rue, une surface aveugle trop importante entre la partie supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée et la corniche, cette partie pouvant être percée de petites ouvertures en harmonie avec la façade.

MURS RIDEAUX / VERRIERES

Leur superficie ne peut dépasser 1/3 de la superficie totale de la façade

PORTES

La porte d'entrée se situera dans le plan de la façade principale.

En cas de rénovation, les portes de grange existantes seront intégrées à la composition ; hors raison technique, la suppression de l'arc de porte de grange est interdite.

La création d'une porte de garage est interdite dans une façade entre mitoyens d'une largeur inférieure à 8 m. Les portes de garage double (accès pour 2 voitures de front) sont interdites. Les garages doubles comprendront 2 portes distinctes.

VOLUMETRIE DE DETAIL / GRAPHISME

RAPPORT ENTRE FACADES / STYLE

L'unité de style entre chaque façade doit être garantie au sein d'un même volume (principal, secondaire ou articulaire) de même qu'entre les volumes principaux et secondaires entre eux en ce compris les toitures.

MATERIAUX ET COULEURS

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

FACADES

Le matériau principal de parement sera :

- Le grès ou le calcaire
- La brique de teinte rouge-brune
- L'enduit de teinte pastel ou neutre (la teinte RAL est à indiquer dans la demande de permis d'urbanisme), l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis
- Détails architectoniques : pierre bleue ou reconstituée, éléments préfabriqués ou coulés sur place en béton ; éléments de structure métallique
- Le bois pourra être utilisé en tant que matériaux complémentaires à la brique ou à la pierre.

- Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent
- Les constructions totalement en bois apparent sont autorisées pour les volumes secondaires articulaires ou en annexe. Elles devront relever d'un parti architectural similaire au volume principal

TOITURES

Le matériau de couverture des toitures est :

- L'ardoise naturelle.
- L'ardoise artificielle de teinte gris foncé.
- La tuile de teinte gris foncé, rouge ou rouge-brun, à l'exclusion de toute tuile d'aspect exogène.
- Le zinc prépatiné gris foncé.
- Pour les toitures plates, le zinc prépatiné, les couvertures lestées de gravier ou de galets.

CHASSIS

- aspect métallisé argenté ou doré exclu.
- menuiseries d'un même bâtiment de même tonalité, facture et texture.
- vitrerie en verre clair ou légèrement teinté, pas de verre-miroir.

CHEMINÉES

- les cheminées en métal brillant sont interdites.

ENSEIGNES

Les enseignes doivent respecter l'éventuel fractionnement en plusieurs volumes principaux ; l'unité de référence pour leur emplacement est façade ou le pignon concerné.

ENSEIGNES SUR FOND

- enseigne horizontale : sur les allèges avec hauteur maximum hauteur de l'allège moins 15 c m par rapport aux baies (dessus et du dessous
- longueur limitée aux côtés latéraux ou à 60 c m depuis l'axe mitoyen ; à l'intérieur des baies, côté intérieur moins 15 c m par rapport aux baies
- enseigne verticale : centrée sur un trumeau ; ne peut dépasser le sommet de la baie supérieure
- enseigne perpendiculaire aux façades : hauteur maximum hauteur de l'allège ou du trumeau moins 15 c m par rapport aux baies ; largeur inférieure à 40 cm

Les enseignes sur fond sont interdites sur les bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, où seuls sont autorisés les signes et lettres ajourés.

ENSEIGNES / SIGNES INDEPENDANTS

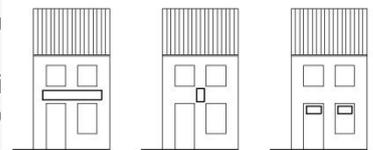
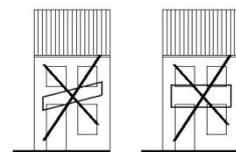
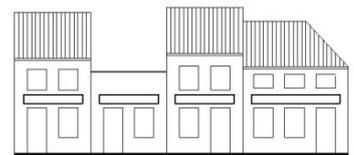
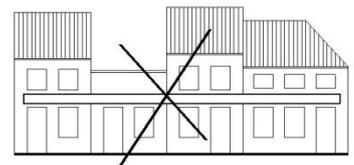
Mêmes aires d'emplacement que les enseignes sur fond.

Les enseignes sur pied sont interdites.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

LIGNES AU NEON

Autorisées en encadrement de baies ou d'enseignes ainsi qu'en mots ou phrases apposés sur le parement



ABORDS ET VEGETATION

VEGETATION

L'abattage d'arbre dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de parcage pour véhicule est interdit

CLOTURES

- Séparations entre parcelles : maçonneries, treillis plastifié vert, haies; hauteur max. 2,00 m; les matériaux seront conformes aux prescriptions « matériaux et couleurs » repris ci-dessus et concernant les constructions
- L'espace privé côté rue doit être traité :
- soit comme un espace clos par des murs en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle et/ou des grilles traditionnelles et/ou des haies, le tout d'une hauteur maximum de 2,00 m et implanté à 0,50 m minimum des chemins et sentiers ; les claustras sont interdits ;
- soit comme un espace ouvert en prolongation de l'espace public et donc dépourvu de clôture.

REVETEMENTS DE SOL

- les carrelages sont interdits sur la surface comprise entre les façades et la voie publique ; cette surface sera engazonnée ou réalisée en pavés (pierre ou béton) ;
- les emplacements de parcage de véhicules seront réalisés de préférence en pavés (pierre ou béton), en dalles béton gazon ou en dolomie.
- le tarmac est toléré pour les voies d'accès et les aires de parcage
- la couleur des revêtements de sol doit s'harmoniser avec les matériaux d'élévation ou ceux de l'espace public