

## 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.

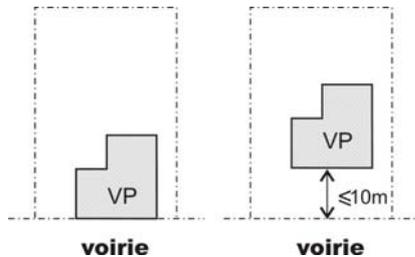
La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

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.

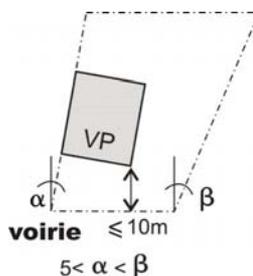
S'il existe un front de bâtisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

**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.

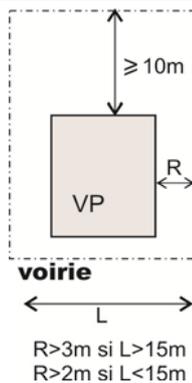
La Commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines

**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



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.

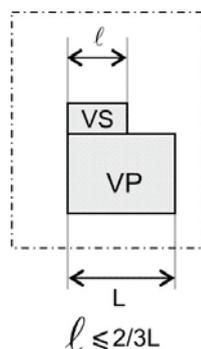
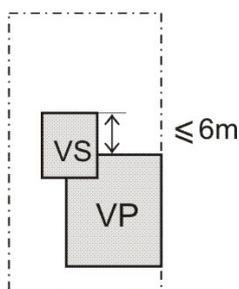
Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (100 m<sup>2</sup> et plus), la Commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal 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.

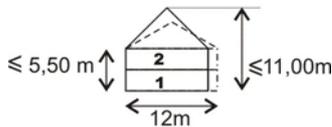
La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 12 m, sauf lorsqu'il s'agit d'un groupement de constructions jointives où une largeur de minimum 6 m est obligatoire.

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.

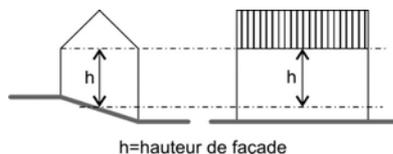
L'implantation en seconde zone de construction d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

## 2. Hauteur



**en zone de protection paysagère et 1.42.**



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.

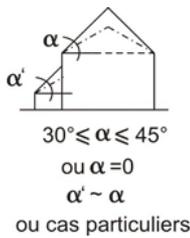
## 3. Pentés des toitures

### 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 FAITAGE**

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 faite 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.

---