**Synthèse Urbanistique – Parcelle A0082/GP0000 Avenue Albert 1er – Rixensart**
Surface : **9,76 ares**

**1. Localisation et Zonage**

La parcelle se situe en zone résidentielle à caractère ouvert, telle que définie par le **Règlement Communal d’Urbanisme (RCU)** de Rixensart (sous-aires 1/41 ou 1/42).
Ces zones privilégient un **habitat non mitoyen**, à faible densité, bien intégré dans un environnement **fortement végétalisé**, avec un souci de **cohérence architecturale et paysagère**.

**2. Implantation et Volumétrie**

* **Recul à la voirie** : de 0 à 10 mètres autorisé.
* **Recul latéral** :
	+ Minimum 3 m si la largeur de parcelle à rue > 15 m.
	+ Minimum 2 m si < 15 m.
* **Recul arrière** : minimum 10 m.
* **Hauteur sous corniche** : max. 6,5 m (*5,5 m si zone paysagère*).
* **Hauteur au faîte** : max. 11 m.
* **Profondeur maximale** du bâtiment principal : 12 m.
* **Annexes** : autorisées jusqu’à 40 m² au sol.
* **Taux d’occupation** du sol :
	+ Max. 30 % pour les parcelles > 300 m².
	+ Pour 976 m² → **≈ 293 m²** constructibles.

**3. Architecture et Matériaux**

* **Toitures** : pente entre 30° et 45°, ou toit plat si justifié (énergie, contexte, esthétique).
* **Matériaux de façade** : brique ocre/rose, pierre, enduit clair, bardage bois ou zinc.
* **Couleurs** : sobres (blanc, gris, ocre, bois naturel).
* **Menuiseries** : bois ou teintes harmonisées avec la façade.
* **Baies** : verticales, max. 50 % de la surface de la façade visible.
* **Éléments durables** (panneaux solaires, toitures végétales…) autorisés s’ils sont bien intégrés.

**4. Espaces verts et Environnement**

* Au moins **10 % de la parcelle végétalisée**.
* **Préservation des arbres, haies et couvert végétal existant** fortement encouragée.
* **Interdiction de lot de fond** ou de construction d’habitation en deuxième zone.
* Respect des **perspectives paysagères et du caractère ouvert** de la zone (notamment en 1/42).

**5. Stationnement et Mobilité**

* **1 à 2 emplacements privés** par logement obligatoires.
* Emplacements à prévoir en **zone de recul avant ou latérale**.
* Utilisation de **revêtements perméables** encouragée (dalles engazonnées, pavés drainants…).
* La commune favorise les **modes doux** (piétons, vélo) et la **mobilité durable**.

**6. Recommandations importantes**

* Vérifiez la **sous-zone exacte (1/41 ou 1/42)** via une **demande de certificat d’urbanisme n°2 (CU2)** auprès du service Urbanisme de Rixensart.
* Faites appel à un **architecte agréé** pour le dépôt de permis conforme au RCU.
* Soignez **l’intégration paysagère**, l’**aménagement des abords** et la **cohérence architecturale** du projet

**✅ Conclusion**

Cette parcelle bénéficie d’un **potentiel de construction d’environ 293 m²**, dans un quartier recherché, à **proximité directe du lac de Genval**. Elle offre l’opportunité de développer un projet résidentiel de qualité dans un cadre **verdoyant, paisible et réglementairement structuré**.