

4 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AIRES RÉSIDENTIELLES

4.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DE TOUTES LES AIRES RÉSIDENTIELLES

Ces prescriptions s'appliquent à toutes les constructions soumises à permis d'urbanisme ou déclaration urbanistique préalable.

4.1.1 CONSTRUCTIBILITÉ DE LA PARCELLE

Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct à une voirie publique suffisamment aménagée et équipée en eau et électricité.

Les lots de fond seront considérés comme urbanisables (uniquement pour la construction d'une habitation unifamiliale) dans les conditions cumulatives suivantes :

- ▶ La superficie totale de la parcelle est supérieure ou égale à 20 ares (situés en zone urbanisable au Plan de secteur).
- ▶ L'accès en pleine propriété aura minimum 4 m de largeur et sera bordé, de part et d'autre, par une haie de 2,00 m de hauteur. Il peut desservir 1 ou 2 lots. Si plus de 2 lots sont créés, la création d'une voirie communale est obligatoire.
- ▶ Le nouveau bâtiment sera construit avec minimum 12 m de recul par rapport à toutes les limites de la parcelle.

Quelle que soit l'aire différenciée dans laquelle ils se situent, les lots de fond sont soumis aux prescriptions de l'aire différenciée de bâti discontinu, à l'exception des règles liées aux reculs.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la division d'une parcelle bâtie en vue de créer un terrain à bâtir à front de voirie transforme le solde bâti en lot de fond.

Dans ce cas :

- ▶ Le nouveau lot à bâtir devra se préserver, à l'arrière de la zone de bâtisse, un jardin d'une profondeur minimale de 12 m.
- ▶ La nouvelle limite entre les 2 lots sera implantée à 6 m minimum de l'habitation existante sur le lot de fond créé.

4.1.2 DIVISION EN PARCELLES

Les critères de densité nécessaires pour appréhender la notion de "nouveau découpage parcellaire" d'une partie de territoire sont définis par le schéma de structure communal.

Les options et prescriptions du permis d'urbanisation doivent respecter les prescriptions particulières du règlement communal d'urbanisme propres à l'aire différenciée dans laquelle le terrain est situé.

On veille à adapter le découpage parcellaire au relief existant (respect du terrain naturel et relation à la rue).

Le découpage parcellaire est réalisé de manière à pouvoir implanter des bâtiments répondant aux exigences du présent règlement communal d'urbanisme (largeur parcellaire à adapter au relief naturel du terrain, accès, ...).

Les implantations ne sont pas répétitives et sont agencées de façon à donner une cohérence à l'ensemble. La zone de recul présente notamment des variations d'alignement.

Les haies ou éléments naturels existants sont conservés et intégrés à l'ensemble comme éléments structurants.

La végétation doit alterner avec le bâti, permettant de rythmer la rue par la succession des espaces ouverts et fermés.

4.1.3 RELIEF DU SOL

Les niveaux des terrasses extérieures ne peuvent dépasser de plus 50 cm le niveau du terrain existant. Les terrasses situées à moins de 2,00 m des limites mitoyennes doivent être établies au niveau du terrain naturel (préexistant au projet), sauf accord écrit explicite du (des) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s).

Elles sont accompagnées de mesures d'intégration telles que reprofilage en terrasses avec talus ou avec murs de soutènement et plantations, à préciser sur les plans de demande de permis d'urbanisme.

4.1.4 IMPLANTATION SUR L'ALIGNEMENT

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une démolition/reconstruction, la distance minimale entre la ligne de bâtisse et la limite physique du revêtement carrossable est de 1,50 m (pour le cheminement piéton) sauf si le projet s'inscrit dans un front de bâtisse continu qui ne respecte pas ce recul minimum.

Aucune partie de la bâtisse ne peut réduire la largeur du trottoir à moins de 1,50 m.

Le long des voiries régionales, l'accord préalable de la Direction des Routes du Brabant wallon (DGO1) est requis pour tout empiètement sur le trottoir.

Le niveau des fondations de la façade à rue, lorsque celle-ci se situe à l'alignement, est établi à une profondeur sous le trottoir d'au moins 1,50 m afin de permettre le creusement de tranchées en domaine public, sans danger pour le bâtiment.

ÉLÉMENTS EN SAILLIE SUR LE DOMAINE PUBLIC

- ▶ Aucune saillie en sous-sol n'est admise au-delà de l'alignement, exception faite des fondations de la façade.
- ▶ Les éléments en saillie sur la façade à rue implantée sur l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.
- ▶ Par rapport à l'alignement, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 15 cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et 1 m au-delà.
- ▶ Les portes, fenêtres et volets du rez-de-chaussée ou des caves ne peuvent s'ouvrir de plus de 10 cm au-dessus du domaine public.
- ▶ Les persiennes du rez-de-chaussée ou des caves ne peuvent avoir de partie fixe qui fasse saillie de plus de 10 cm au-delà de l'alignement.
- ▶ Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 3, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50 m du niveau du trottoir.
- ▶ Les auvents et marquises en position ouverte respectent un retrait d'au moins 35 cm depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison.
- ▶ Les descentes d'eau pluviale en bordure de trottoir doivent être encastrées dans les murs de façade.
- ▶ Les balcons ne peuvent pas déborder sur l'espace public.

4.1.5 IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

Les volumes s'implantent en respectant l'organisation existante des espaces collectifs.

VOLUME PRINCIPAL

L'implantation du volume principal est définie dans les prescriptions relatives à chaque aire différenciée.

La façade avant du volume principal à construire ne peut pas être implantée au-delà de la façade arrière du volume principal des habitations situées sur les parcelles contiguës.

VOLUMES SECONDAIRES ET ANNEXES

Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans détériorer le caractère dominant de celui-ci.

À l'exception des garages, les volumes annexes éventuels sont implantés au-delà du volume principal. Ils sont intégrés au site par des plantations et par le traitement des abords.

Les prescriptions relatives à chaque aire différenciée viennent compléter les présentes dispositions.

4.1.6 FAÇADES

Pour chaque façade (sauf mur en attente), le rapport entre le vide et le plein sera compris entre 20% et 60% (dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, ce rapport peut atteindre un maximum de 70%).

En façade à rue, les rez-de-chaussée doivent comporter au moins 10% de baies vitrées. Cette prescription ne concerne pas les murs de clôture.

En cas de rénovation, les baies existantes en façade à rue ne peuvent pas être murées, sauf :

- ▶ dans le cas de la transformation d'une porte en fenêtre ;
- ▶ si cette baie est reconstituée en un autre endroit sur la même façade.

4.1.7 ISOLATION DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation des façades respecte les conditions relatives à l'implantation sur l'alignement (article 4.1.4 supra).

L'empiètement de l'isolation extérieure sur une parcelle contiguë nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire de celle-ci.

4.1.8 MATÉRIAUX ET TEINTES

FAÇADES

- ▶ La nature des matériaux ainsi que leur teinte sont choisies de manière à s'intégrer dans l'environnement.
- ▶ Les gammes admises sont : rouge, blanc, beige, gris et brun. La teinte proposée doit être présente dans un rayon de 50 m autour de la construction.
- ▶ Matériaux d'élévation non autorisés :
 - ▶ les bardages PVC
 - ▶ les revêtements de type « shingles » bitumeux
 - ▶ les briques vernissées
 - ▶ les enduits imitant la pierre naturelle
 - ▶ le cimentage
- ▶ La teinte principale doit couvrir minimum 70% de la surface de l'ensemble des façades d'un même volume. Un mur en attente n'est pas pris en compte dans cette surface.
- ▶ Les murs en attente doivent être immédiatement revêtus d'un parement. Celui-ci sera similaire aux autres façades si le matériau s'y prête.
- ▶ **PAR VOLUME PRINCIPAL OU SECONDAIRE** : Maximum 2 teintes de matériaux de parement autorisées
- ▶ **VOLUME PRINCIPAL + VOLUME SECONDAIRE** : Maximum 3 teintes au total

Menuiseries des portes et fenêtres :

- ▶ Les châssis et les portes de garage sont traités pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments dans une même tonalité et avec une même facture et une même texture.
- ▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé et doré sont interdits.
- ▶ La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies.

TOITURES

- ▶ Couleurs : gris anthracite, brun, rouge et noir, à condition que cette teinte soit déjà présente dans un rayon de 50 m autour de la construction.

4.1.9 BALCONS ET TERRASSES SURÉLEVÉES

Les balcons et les terrasses surélevées sont en nombre limité et ces éléments doivent être architecturalement intégrés.

En façade avant :

- ▶ Les terrasses aux étages sont intégrées dans des évidements pratiqués dans la façade et qui préservent au minimum 50% de celle-ci.
- ▶ Les balcons et les terrasses peuvent présenter un débordement maximal de 50 cm par rapport au plan général de la façade.

Par défaut, les toitures plates sont aménagées en toitures vertes.

Une toiture plate ne peut être aménagée en terrasse que s'il est établi que celle-ci n'est pas susceptible de générer des vues gênantes vers les habitations et les terrasses au sol présentes ou potentiellement présentes sur les parcelles voisines.

Dans tous les cas, aucun balcon ni terrasse en hauteur ne peut être implanté à moins de 6 m des limites de propriété latérales sans être pourvu d'un dispositif brise-vue (bloquant la vue perpendiculaire vers les parcelles voisines), architecturalement intégré, d'une hauteur minimale de 1,80 m.

4.1.10 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS

- ▶ Les antennes paraboliques sont interdites en façade à rue.
- ▶ Les évacuations de gaz brûlés ainsi que les installations d'extraction d'air (telles que sorties de chaudière ou de hotte) :
 - ▶ doivent respecter les normes de bruit et ne créer aucune gêne pour le voisinage.
 - ▶ doivent respecter une distance minimale de 1,5 m par rapport à la limite de la propriété.
- ▶ Les modules des installations techniques externes de conditionnement d'air seront placés de manière à :
 - ▶ ne pas être visibles depuis la voie publique.
 - ▶ respecter les normes de bruit et ne créer aucune gêne pour le voisinage.
- ▶ L'installation de pompes à chaleur doit se faire en façade arrière et non pas sur les façades latérales. Toute installation doit être accompagnée d'un dispositif efficace de protection acoustique.

4.1.11 INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE

PANNEAUX SOLAIRES INSTALLÉS EN TOITURE

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques suivent la même pente que la toiture existante afin de limiter l'impact paysager.

En aucun cas, ils ne pourront dépasser l'aplomb des façades. Ils devront toujours être disposés de façon harmonieuse (composition générale simple pour éviter l'effet "patchwork").

Les panneaux disposés sur une toiture plate ne pourront être visibles ni depuis le domaine public ni depuis un point ou une ligne de vue remarquable.

INSTALLATIONS AU SOL

La visibilité de l'installation depuis le domaine public sera limitée autant que possible.

L'installation sera démontée et les panneaux évacués dans un délai de 3 mois à dater du jour où ceux-ci ne seraient plus fonctionnels.

INSTALLATIONS MURALES

L'installation ne sera pas visible depuis le domaine public sauf si elle est discrètement intégrée à l'architecture de la construction.

L'installation sera démontée et les panneaux évacués dans un délai de 3 mois à dater du jour où ceux-ci ne seraient plus fonctionnels.

4.1.12 STATIONNEMENT

Lors de toute nouvelle construction, de reconstruction ou, dans le cas d'un immeuble abritant une activité commerciale, artisanale ou industrielle, d'extension augmentant la surface exploitée de plus de 10%, ainsi que dans tout cas de division de logement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant ou en cas de demande d'un permis d'implantation commerciale, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement sera aménagé sur terrain privé (à l'air libre ou dans des garages), en fonction de la destination du bâtiment concerné.

Création d'un logement particulier :

- ▶ 2 emplacements extérieurs.
- ▶ Lorsque le respect du front de bâtisse impose une implantation sur l'alignement (ou à faible distance de celui-ci) et que le terrain présente une largeur à rue inférieure à 6 m, les 2 emplacements extérieurs peuvent être remplacés par un garage pour 1 voiture.

Création de logements groupés :

- ▶ 2 emplacements par logement + 1 emplacement extérieur par 2 logements (pour les visiteurs).
- ▶ En cas de construction d'un immeuble collectif de plus de 3 logements, le garage sera situé en sous-sol. Cette règle ne s'applique pas aux immeubles situés en zone inondable (aléa faible, moyen ou élevé).

Autres projets :

- ▶ Les autorités se réservent le droit d'imposer le nombre d'emplacements en fonction des caractéristiques du projet.

Partout où la situation le permet, le revêtement de sol des places de stationnement est perméable afin de réduire la quantité des eaux de ruissellement. La perméabilisation du sol est toujours privilégiée par rapport à l'installation de dispositifs de récolte et de stockage de l'eau de pluie.

PARKINGS COLLECTIFS OU EN VOIRIE

Les emplacements fixes de stationnement des véhicules sont réalisés en dehors des bandes de circulation dont ils sont clairement différenciés tant par le revêtement que par la signalisation et le marquage au sol. Le stationnement sur les trottoirs et accotements en tout ou en partie devra constituer une exception. À terme, une telle situation doit trouver une solution, selon la configuration des lieux, en séparant distinctement les fonctions.

Si le stationnement est organisé parallèlement au sens de la circulation, la longueur minimale des emplacements est de 5 m pour une largeur minimale de 2 m, avec réservation d'un trottoir d'au moins 1,50 m de large pour permettre un accès aisé aux véhicules. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur minimale des emplacements sera de 5,5 m pour une largeur minimale de 2,5 m.

Les emplacements spéciaux réservés aux PMR (personnes à mobilité réduite) auront une largeur minimale de 3,3 m.

La longueur minimale des emplacements PMR parallèles à la voirie sera de 7 m.

Une largeur de 2 m pourra exceptionnellement être autorisée pour les emplacements PMR aménagés le long d'une voirie existante, parallèlement à celle-ci, à condition de signaler l'emplacement par un marquage au sol approprié (2 sigles internationaux des personnes handicapées) au niveau de la bande de circulation le long de l'emplacement.

La plantation d'un arbre d'essence régionale pour 10 emplacements de stationnement est imposée dans les aires de parcage d'au moins 20 emplacements.

Les arbres et les buissons à planter sont sélectionnés parmi une gamme de variétés feuillues régionales (liste en annexe 1).

STATIONNEMENT PRIVATIF LIÉ À UNE HABITATION UNIFAMILIALE OU UN IMMEUBLE DE MOINS DE 4 APPARTEMENTS

Le stationnement doit être aménagé dans la zone de recul et, éventuellement, en zone de cours et jardin latérale, sans dépasser en profondeur, la façade arrière du volume principal.

Sur les lots de fond, le stationnement doit être aménagé exclusivement à l'avant de l'habitation et à une distance minimale de 3,00 m des limites de propriété.

4.1.13 GARAGES

Lorsqu'il existe du stationnement public devant la parcelle, l'emplacement de la porte de garage ou de l'accès carrossable doit être défini de façon à limiter strictement le nombre de places de parking publiques perdues.

L'implantation des garages doit être faite approximativement au niveau de la voirie ou au niveau du terrain naturel, à condition de respecter une pente d'accès praticable (4% maximum sur les 5 premiers mètres et 20% sur le reste) dans la zone de recul.

Les garages construits en volume latéral auront une hauteur sous gouttière de 2,8 m minimum. Leur élévation avant ne peut s'implanter au-delà de la moitié de la profondeur du volume principal.

4.1.14 CLÔTURES

- ▶ Pour tout projet, l'absence de clôture sur l'alignement pourra être imposée. À défaut, la clôture y sera limitée à une hauteur de 1,50 m.
- ▶ Aux limites latérales et arrière, les clôtures sont établies sur l'axe mitoyen, à l'exception des haies qui, par défaut, doivent être implantées en retrait de 50 cm (voir 3.1.4).
- ▶ Leur hauteur est de 2,00 m maximum sur tout le périmètre de la zone de cours et jardins et de 1,50 m maximum sur tout le périmètre de la zone de recul.
- ▶ En cas différence de niveau de plus de 20 cm entre deux parcelles mitoyennes, la clôture pourra être érigée de manière à atteindre un maximum de 2,20 m par rapport au terrain le plus bas, sauf accord écrit contraire entre les propriétaires concernés.
- ▶ Matériaux :
 - Dans la zone de recul :
 - treillis ;
 - bois naturel ;
 - haies ;
 - ferronneries ;
 - maçonnerie similaire à celle du bâtiment.
 - Dans la zone de cours et jardins :
 - treillis ;
 - haies ;
 - jusqu'à 8,00 m maximum au-delà de la façade arrière du volume principal :
 - palissades en bois naturel ou d'aspect similaire ;
 - gabions.
- ▶ La combinaison de maximum 3 de ces matériaux est autorisée.
- ▶ Pour les bâtiments de coin : la clôture autorisée peut être un mur pour la façade latérale à rue.
- ▶ Les haies devront de préférence comprendre plusieurs espèces. Le choix des essences est fait dans la liste reprise en annexe 1 du présent règlement (qui exclut tout conifère autre que l'if).

4.1.15 IMMEUBLES DE LOGEMENTS MULTIPLES ET D'USAGE MIXTE

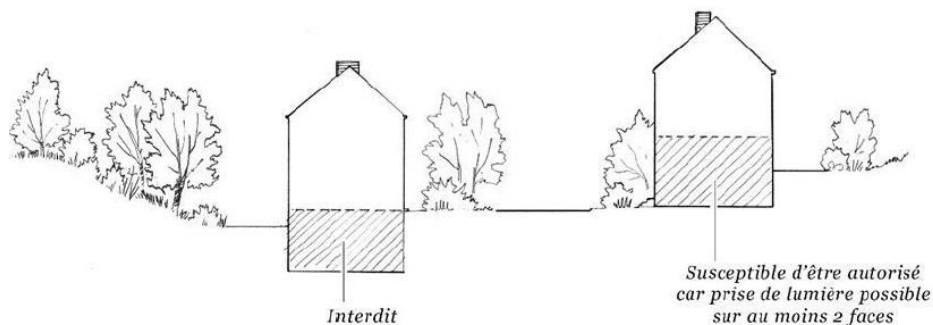
HABITABILITÉ LIÉE À UNE DIVISION DE BÂTIMENT

Les logements issus de la division d'un immeuble doivent répondre aux critères de qualité du Code du Logement : salubrité, confort et sécurité.

Les superficies minimales par type de logement sont indiquées ci-après. Les superficies dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2 m ne sont pas comptabilisées.

- ▶ Studio : 35 m²
- ▶ Logement 1 chambre : 50 m²
- ▶ Logement 2 chambres : 70 m²
- ▶ Logements 3 chambres : 90 m²

Il est interdit de créer un logement en sous-sol sauf situation particulière liée au relief (voir schéma ci-dessous).



On ne peut exhausser un volume secondaire sur un deuxième niveau pour créer un logement.

On ne peut construire ou aménager un ou des volumes annexes pour y créer un logement complet.

La division d'un bâtiment en plusieurs fonctions ou logements distincts ne peut amener une déstructuration de la composition de la façade, en particulier au niveau des baies, des châssis et des fenêtres. Les façades doivent respecter les prescriptions relatives à l'aire dans laquelle se trouve le bien dont la division est sollicitée.

L'éclairage et la ventilation des pièces de vie (séjour, cuisine, salle à manger, chambre) doit se faire de manière naturelle et directe. Une pièce de vie doit bénéficier d'au moins une prise de vue non zénithale et ouverte vers l'extérieur.

ACCÈS SÉPARATIF

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement. Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 5 m.

LOCAUX POUR VÉHICULES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

Tout nouvel immeuble à logements multiples sera doté d'un local pour l'entreposage des véhicules deux-roues non motorisés.

Ce local répondra aux conditions suivantes :

- ▶ être disponible pour l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- ▶ avoir des dimensions et une forme adaptées à son usage ainsi qu'au nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement pour véhicule 2 roues non motorisé par logement ;
- ▶ être sécurisé ;
- ▶ être aisément accessible pour les habitants tant depuis la voirie, que depuis les logements eux-mêmes.

LOCAL DE RANGEMENT PRIVATIF

Chaque logement dispose d'un local de rangement privatif de minimum 2 m² au sol par studio et 4 m² au sol par appartement.

Une chaufferie commune à plusieurs logements n'est pas considérée comme un local de rangement privatif.

LOCAUX ET BÂTIMENTS SÉPARÉS DESTINÉS AU DÉPÔT TEMPORAIRE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Tout nouveau bâtiment à logements multiples ou qui abrite une activité professionnelle génératrice de déchets doit aménager un local destiné au dépôt temporaire des déchets ménagers.

