



Commune de HÉRON

CRITÈRES URBANISTIQUES GÉNÉRAUX

Introduction

Le présent document est un outil destiné à établir un cadre permettant d'assurer un développement urbanistique harmonieux sur le territoire de Héron.

Il est également un document de référence qui apporte les précisions et détails utiles et nécessaires à toute personne désireuse de construire ou rénover une habitation ou d'entreprendre d'autres actes et travaux d'aménagement de leur bien.

Ces critères ne préjugent cependant pas de la décision finale qui sera prise par le Collège communal, considérant notamment qu'en fonction du type de demande et de sa localisation, l'avis de commissions et/ou services à consulter et les résultats d'une éventuelle enquête ou annonce de projet ne sont pas connus et peuvent apporter des informations primordiales.

Nous insistons sur le fait qu'avant d'acquérir le terrain sur lequel implanter votre projet ou avant d'entamer la réflexion pour la transformation de votre habitation, il convient de bien s'informer quant aux règles urbanistiques applicables.

A cet égard, nous rappelons la possibilité d'introduire une demande d'avis préalable ou de certificat d'urbanisme n°2 (CU2). Ce dernier permet d'obtenir une première appréciation des administrations et services concernés sur un projet concret que le demandeur souhaite mettre en œuvre ultérieurement. L'appréciation porte sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation qui serait demandé ainsi que sur les charges d'urbanisme.

Tout écart aux critères urbanistiques doit être listé et motivé dans la demande de permis.

Le Service communal d'urbanisme se tient à votre disposition pour toute information complémentaire par téléphone (085/27.04.96 – 085/27.04.99 – 085/65.00.32) ou par mail : urbanisme@heron.be.

Lexique

Alignement	Limite séparative entre le domaine public de la voirie et les propriétés privées riveraines
Baie/ouverture	Percement dans une élévation, fermé par une porte ou une fenêtre
Dégagement latéral	Espace compris entre un bâtiment et la limite parcellaire latérale
Elévation	Toute paroi verticale délimitant le volume d'une construction
Espace-rue	Espace contenu entre les façades à rue des constructions situées le long de la voirie et le plan formé par celle-ci et les zones de recul qui la bordent
Façade à rue	Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers le domaine public
Front de bâtisse	Plan vertical dans lequel s'inscrivent les façades à rue des volumes principaux établis du même côté de la voirie
Hauteur sous corniche	Distance moyenne mesurée au droit de la façade à rue entre le bas de la corniche et le niveau du terrain naturel (après nivellement)
Hauteur au faîte	Distance moyenne mesurée depuis le faîte jusqu'au niveau du terrain naturel (après nivellement)
Mitoyenneté	Limite contigüe à deux propriétés
Volume principal	Une hiérarchie entre les différentes constructions érigées sur un même fonds est établie en distinguant le volume principal des volumes secondaires et annexes. Le volume principal est le volume le plus important. Il est le volume de référence autour duquel s'articulent les autres volumes (secondaires et annexes)
Volume secondaire	Attenant au volume principal et présentant un volume inférieur au volume principal
Volume annexe	Attenant ni au volume principal ni à un volume secondaire et présentant un volume inférieur à celui du volume principal
Zone de recul	Espace compris entre l'alignement et les constructions établies à proximité du domaine public de la voirie
Zone de cours et jardins	Espace situé à l'arrière et sur les côtés des constructions principales et secondaires établies à proximité de la voirie

Implantation des constructions

Recul

Le volume principal s'implante de manière à créer un ensemble cohérent dans la structure bâtie existante.

Le volume principal s'implante dans le prolongement du front bâti existant.

Le recul doit être suffisant pour permettre le stationnement sur le domaine privé, soit minimum 6 mètres.

Toutefois, selon la disposition des lieux, lorsque le bâti existant s'implante majoritairement sur l'alignement ou en recul de moins de 6 mètres, le volume principal peut s'implanter en recul du front bâti existant, pour autant que ce recul ne crée pas de nuisances vis-à-vis des zones de cours et jardins des parcelles voisines.

Dans tous les cas, la façade avant du volume principal ne peut dépasser la façade arrière des bâtiments voisins.

Le long de la voirie régionale (chaussée de Wavre), toute nouvelle construction doit être implantée selon les normes fixées par le SPW Mobilité et Infrastructures.

Dégagements latéraux

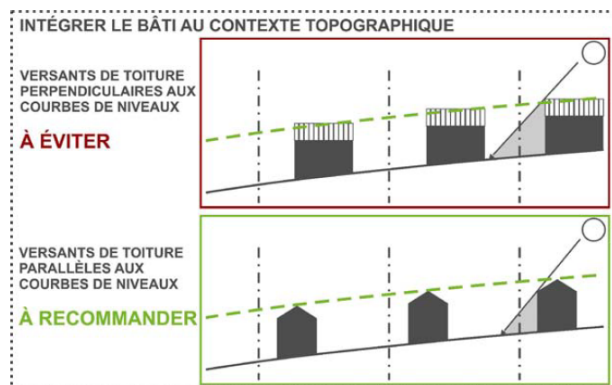
L'ensemble des volumes construits, comprenant le volume principal et le volume secondaire éventuel, s'établit :

- soit sur les deux limites parcellaires latérales ;
- soit sur une des limites parcellaires latérales ;
- soit avec un dégagement latéral de part et d'autre du volume construit. Le dégagement latéral présente une largeur de minimum 1 mètre pour permettre l'entretien aisé de la construction et de ses abords.

Orientation

Le volume principal s'oriente parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie.

Si le terrain présente une déclivité significative, le faîte de la toiture s'oriente parallèlement aux courbes de niveaux.



Volume secondaire

Le volume secondaire éventuel est adossé contre la façade latérale ou la façade arrière du volume principal.

Relief – Niveau

Le rez-de-chaussée épouse au maximum le niveau naturel du terrain de façon à limiter les déblais-remblais.

L'éventuel garage se situe sensiblement au même niveau que la voirie.

Volumétrie et gabarit

Profondeur de bâtisse

La zone de construction pour les différents volumes (principal et secondaire) s'étend sur toute la largeur de la parcelle en zone urbanisable, sur une profondeur de 20 mètres.

Volume principal

Volumétrie

Le rapport façade/pignon du volume principal est compris entre 1,4 et 2.

La toiture est à deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente. L'angle de pente de toiture est compris entre 35 et 45 degrés, en cohérence avec les constructions voisines. Le faîte est toujours orienté parallèlement à la façade la plus longue du bâtiment.

Lorsque la construction est implantée en mitoyenneté, contre un volume principal existant, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle du volume auquel il s'accroche.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Gabarit

Le volume principal comporte, à compter du niveau de la chaussée :

- au minimum 2 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture ;
- au maximum 3 niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur sous corniche du volume principal s'accorde avec celle des volumes principaux voisins, sans jamais être inférieure à 4,20 mètres.

Volume secondaire

La construction comprend deux volumes secondaires maximum.

Le volume secondaire s'adosse au volume principal de manière à ce qu'au moins une des arrêtes de l'élévation concernée du volume principal soit entièrement visible (du sol à la gouttière), afin de conserver une lisibilité et une hiérarchie verticales des volumes.

Volumétrie

La toiture du volume secondaire est :

- soit à un versant ;
- soit à deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente.

La toiture plate est également autorisée, pour autant que :

- sa superficie n'excède pas 40 % de la superficie au sol du volume principal ;
- la hauteur à l'acrotère du volume secondaire ne dépasse pas la hauteur sous corniche du volume principal.

Gabarit

La hiérarchie des volumes est lisible et respectée. Le gabarit du/des volume(s) secondaire(s) est toujours inférieur à celui du volume principal. La superficie au sol du ou des volumes secondaires correspond à maximum 40 % de la superficie au sol du volume principal.

Composition des façades

Les baies orientées vers la rue présentent une dominante verticale d'ensemble. Les baies des autres façades peuvent présenter des proportions différentes, pour autant que la disposition soit cohérente et harmonieuse.

Les baies horizontales et bandeaux sont autorisés sur la façade orientée vers la rue pour autant qu'ils présentent une hauteur minimale de 85 cm. Ils sont verticalisés par l'ajout de montants de châssis.

Les baies de style « œil-de-bœuf » ne seront autorisées que si elles s'intègrent harmonieusement dans la structure de la façade.

La somme des surfaces des ouvertures totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations (toiture non comprise).

Les façades et pignons aveugles ne sont pas autorisés, sauf si l'élévation concernée se situe à moins de 1,90 m de la limite parcellaire.

Matériaux

La teinte et la texture des matériaux de parement et de couverture 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.

Matériaux de couverture

Le **matériau de couverture** des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle mate ;
- soit une tuile mate de teinte grise ou rouge (en fonction de l'environnement bâti).

Le zinc ne peut en aucun cas être utilisé comme matériau de couverture.

Matériaux de parement

L'utilisation de matériaux naturels est la règle.

Seuls deux matériaux différents sont admis.

Les matériaux principaux autorisés sont :

- le grès ou le calcaire tendre ;
- la brique de teinte rouge-brun non nuancée.

Les briques seront posées avec ou sans joints. Les joints seront de ton gris moyen à gris foncé.

Exceptionnellement, en fonction de l'environnement bâti, le Collège pourra autoriser les matériaux de parement suivants :

- une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ;
- un crépi de teinte blanche ou grise ;

Un matériau secondaire peut être autorisé, pour autant qu'il ne représente pas plus de 25 % de la superficie totale des élévations. Les matériaux secondaires autorisés sont notamment :

- le bois ;
- le zinc ;
- l'aluminium ;
- l'ardoise.

En fonction de l'environnement bâti, d'autres matériaux pourraient être autorisés par le Collège. Le choix du matériau devra être motivé et un échantillon sera fourni lors du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

Les lames imitation bois ne seront toutefois pas autorisées.

Le quartier de Marsinne (formé par les rues de la Médaille, Carmont, un tronçon de la rue Chavée et un tronçon de la rue Marsinne) accueille un bâti ancien et la pierre calcaire y est prépondérante. Dans l'objectif de préserver cette caractéristique spécifique du quartier, le parement des élévations des constructions sera composé **uniquement** de pierres présentant un aspect « moellons gris ». Aucun matériau secondaire ne sera autorisé.



Modification du relief du sol

Les volumes sont implantés de manière à respecter au mieux le relief naturel du sol et à limiter et équilibrer les déblais et remblais. Il en est de même pour l'aménagement des abords des constructions.

La modification du relief du sol doit faire l'objet d'une attention particulière et n'est pas autorisée à moins de 2 mètres des limites parcellaires.

Toute modification du relief du sol être précisée dans la demande de permis d'urbanisme. Le cas échéant, le dossier de demande doit comprendre des plans de nivellement de la situation existante et de la situation projetée.

Les terres de déblais issues du chantier de construction ou d'aménagement des abords doivent être évacuées **lors du terrassement**, selon la filière agréée. L'étalement éventuel des terres déblayées devra être clairement indiqué dans les documents qui composent la demande de permis dont le formulaire de demande de permis, la notice d'évaluation environnementale et les plans.

Aménagement des abords des constructions

Revêtement de sol

Un revêtement perméable (dolomie, graviers, gazon, massifs de plantations, etc.) est privilégié pour l'aménagement des accès, de la zone de recul et de la zone de cours et jardin. A tout le moins, les abords sont aménagés avec un revêtement drainant (pavés non rejointoyés, dalles alvéolées, etc.).

Les revêtements imperméables sont limités au strict nécessaire.

Toute imperméabilisation est compensée par l'infiltration des eaux pluviales, ou leur temporisation avant rejet, si l'évacuation se fait vers un cours d'eau ou une canalisation.

Plantations

La Commune de Héron fait partie du Parc naturel Burdinale-Mehaigne. Une attention particulière est donc portée sur la préservation et l'embellissement du cadre paysager, ainsi que sur le maintien et le renforcement de la biodiversité.

Les plantations participent à la composition de l'espace-rue. Elles agrémentent les espaces et favorisent l'intégration des bâtiments dans leur contexte.

Les abords des constructions (zone de recul et zone de cours et jardin) sont végétalisés (arbres, haies, massifs de plantations). Les plantations doivent apparaître sur les plans du permis.

Les plantations (arbres et haies) sont composées d'essences locales, dont la liste est reprise en annexe.

Le choix des espèces végétales s'effectue en tenant compte des caractéristiques paysagères locales, de l'environnement bâti et non-bâti.

Les plantations devront respecter les dispositions des codes et règlements qui s'appliquent en la matière (code civil, code rural, code de l'Environnement et règlement de police).

Le déboisement ainsi que l'abattage d'arbres ou de haies sont soumis à permis d'urbanisme. Tout abattage doit être compensé par de nouvelles plantations. Les arbres et haies abattus et les nouvelles plantations sont clairement indiqués (nombre, essence, dimension) dans les documents qui composent la demande de permis dont le formulaire de demande de permis, la notice d'évaluation environnementale et les plans.

Clôtures

Le choix et le placement des clôtures, palissades et portiques sont conformes aux dispositions du Code rural et du Code du Développement territorial.

Les clôtures permettent de conserver une large vue sur la propriété depuis l'espace public.

Aussi, en façade avant, les palissades et clôtures opaques ne sont pas autorisées. Les portails opaques ne sont autorisés qu'au droit de l'accès motorisés.

Logements collectifs

Dispositions générales

Commodités utiles au bon fonctionnement des logements collectifs

Un local commun ou privatif doit être prévu pour le stockage du tri sélectif et des déchets en attente de collecte.

Chaque logement dispose d'un local de rangement privatif.

Un local intérieur ou un espace extérieur couvert est prévu pour l'entreposage des véhicules deux roues et poussettes. Il est dimensionné au prorata du nombre de logements. Il est sécurisé et aisément accessible pour l'ensemble des habitants du bâtiment.

Pour les programmes mixtes (commerces et logements), un accès indépendant est prévu pour chaque fonction.

Aménagement des abords

De la même manière que les constructions unifamiliales, les abords seront imperméabilisés au strict nécessaire.

Les critères susmentionnés sont applicables de la même façon aux logements collectifs.

Création de logements issus de la division d'un bâtiment

La division d'un bâtiment en plusieurs logement distincts ne peut dénaturer le bâtiment existant, ni déstructurer la composition des façades visibles de la rue, en particulier des baies.

A l'exception des cas où le rez-de-chaussée est destiné à une fonction commerciale ou de service, une division verticale est privilégiée et les logements ont des pièces de séjour en contact avec une cour ou un jardin.

Chaque logement présente une superficie minimale de 60 m² dans les noyaux villageois et de 80 m² en dehors des noyaux.

Chaque logement dispose d'un accès indépendant et de son propre système d'égouttage (eaux usées et eaux de pluie).

Stationnement

Les besoins en stationnement sont gérés sur le domaine privé. Chaque logement doit disposer d'au minimum deux emplacements de stationnement.

Le garage éventuel se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Le garage ou le carport éventuel est en relation directe avec la voirie de desserte.

La façade à rue du garage ou du carport n'est pas située au-delà de la façade arrière du volume principal.

Modules domestiques de production d'énergie

Pompes à chaleur – conditionnement d'air

Une pompe à chaleur, une installation de conditionnement d'air ou tout autre équipement de ce type est pensé comme faisant partie intégrante du bâtiment.

Ce type d'équipement n'est pas autorisé en façade visible depuis l'espace rue, à moins qu'il ne soit intégré par un dispositif d'habillage, qui fera partie intégrante de la façade et devra donc, à ce titre, présenter une teinte compatible avec celle des élévations.

Ces dispositifs sont précisés dans les demandes de permis d'urbanisme (emplacement, volume, teinte). Il est veillé à éviter toute multiplication et positionnements anarchiques de ces installations.

Citerne à gaz

Une attention particulière est portée à l'intégration de tels équipements dans l'environnement bâti et non bâti. Les abords sont aménagés avec la plantation d'arbres, de haies, de massifs végétaux.

Ces dispositifs sont précisés dans les demandes de permis d'urbanisme (emplacement, volume, teinte) et font l'objet d'une déclaration de classe 3.

Panneaux photovoltaïques au sol

Une attention particulière est portée à l'intégration de tels équipements dans l'environnement bâti et non bâti. Les abords sont aménagés avec la plantation d'arbres, de haies, de massifs végétaux.

Ces dispositifs sont précisés dans les demandes de permis d'urbanisme (emplacement, dimensions, teinte).

Gestion des eaux pluviales

La création de nouvelles surfaces imperméables ne doit pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de pluie, ni l'équilibre des égouts. Tout projet d'urbanisme doit respecter le principe « Eviter-Réduire-Compenser » pour les nouvelles surfaces imperméabilisées.

Un système de récupération des eaux de pluie d'une contenance minimum de 10 m³ est prévu pour chaque nouvelle construction. La commune se réserve la faculté d'émettre d'éventuelles conditions adaptant cette capacité, notamment en fonction des superficies imperméabilisées.

Un système de récupération des eaux de pluie est également prévu lors d'une rénovation ou transformation importante dans le cas où aucun système n'est existant ou si le système existant n'est pas suffisant par rapport à la superficie imperméabilisée.

Les constructions accessoires (abri, pool house, garage ou atelier, annexes, etc.) sont également équipées d'un système de récupération des eaux de pluie ou sont reliées vers la citerne existante.

Conformément au Code de l'Eau, les nouvelles constructions (habitations neuves, extension d'une construction existante) évacuent le trop-plein de la citerne, par ordre de priorité :

1° dans le sol par infiltration;

2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante de terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;

3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°,

- vers l'égout en zone d'assainissement collectif ;
- par un puits perdant en zone d'assainissement autonome.

Si l'infiltration de la totalité des eaux pluviales n'est techniquement pas possible, l'infiltration partielle est alors envisagée.

Des tests de perméabilité sont réalisés par un bureau d'étude spécialisé, pour mesurer la capacité d'infiltration du sol et dimensionner correctement l'ouvrage d'infiltration. Les résultats sont joints à la demande de permis d'urbanisme.

Le Code de l'Eau ne prévoit pas de dérogation à l'obligation d'infiltrer. L'infiltration est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, justifiée par une analyse technique des contraintes rencontrées sur le terrain ou par un rapport de tests de perméabilité rédigé par un bureau d'étude.

Lorsque le trop-plein de la citerne d'eau de pluie est évacué vers un fossé, un cours d'eau ou une canalisation publique, la citerne est couplée à un système de temporisation des eaux de pluie (volume calculé au cas par cas).

La demande de permis précise les équipements prévus (emplacement, dimensions, réutilisation ou non, évacuation).

Ce chapitre s'applique également aux projets de rénovation importante qui visent notamment l'installation d'un nouveau système d'égouttage de la maison.

Gestion des eaux usées

La gestion des eaux usées est conforme à la législation en vigueur (Code de l'Eau, art. R. 277-279, voir en annexe).

Enseignes et dispositifs de publicité

En application du CoDT, les enseignes et panneaux publicitaires sont soumis à demande de permis d'urbanisme, quelle que soit leur dimension.

Les dispositions prévues au guide régional d'urbanisme (GRU) relatives aux enseignes et dispositifs de publicité sont d'application.

Seules sont permises les enseignes se référant à l'activité professionnelle exercée sur la propriété sur laquelle elles s'apposent.

Les enseignes et dispositifs de publicité sont sobres et s'intègrent au cadre environnant.

Les enseignes et dispositifs de publicités sont en harmonie avec la façade associée (dimensions, teintes, matériaux, etc.). Ils présentent des mêmes teintes et des mêmes graphismes pour l'ensemble des dispositifs d'un même établissement.

Ils ne présentent pas des luminosités trop importantes (écrans, dispositifs électroniques à textes et images dynamiques, ...) et ne génèrent pas de bruit.

Ils sont placés de manière à ne pas créer un encombrement sur le domaine public.