

Règlement Communal d'Urbanisme

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.

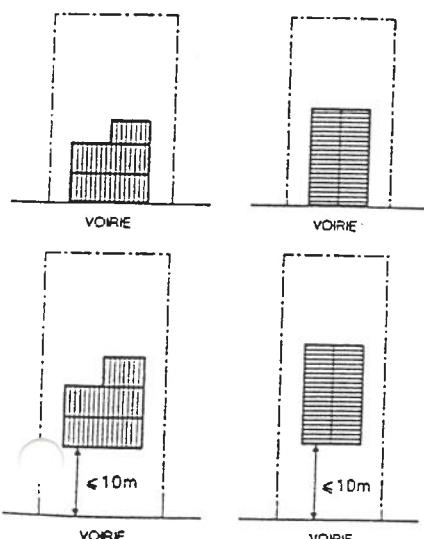
Les sous-aires différenciées suivantes sont numérotées au plan des aires et sous-aires différenciées :

- 1/41 sous-aire différenciée d'habitat à caractère résidentiel,
- 1/42 sous-aire différenciée d'habitat en parc résidentiel.

DES 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 le volume principal.

Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) au-delà de la façade arrière du volume principal et non attenant à celui-ci.

S'il existe un front de bâisse, le volume principal est implanté dans le prolongement de celui-ci.

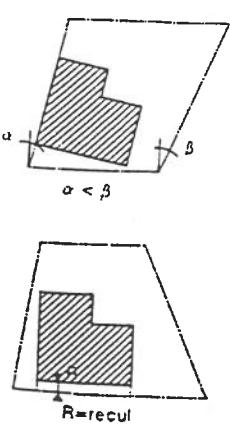
S'il existe un front de bâisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie suivant les dispositions qu'elle détermine.

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 :

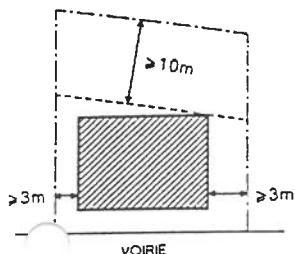
- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin existant.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.



Si la parcelle présente une forme triangulaire ou trapézoïdale ou toute autre forme non prévue ci-avant, les volumes principaux, secondaires et annexes sont implantés comme dans 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.

La Commune pourra déterminer le recul latéral si la parcelle présente moins de 15 m de largeur à rue ou si les constructions voisines présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul arrière 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.

Autres dispositions

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol.

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 d'autorisation de bâtir seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les garages se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol.

Cette règle ne s'applique pas si la configuration du terrain ne le permet pas; dans ce cas, la rampe d'accès aux sous-sols présentera une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

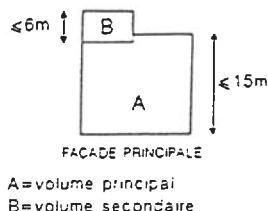
L'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne dépassera pas 30 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m².

La superficie au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m² 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 m². La superficie des colombiers ne peut excéder 30 m². 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.

Les refuges de chasse et de pêche de moins de 20 m² sont autorisés à condition d'être implantés dans un environnement végétal qui les dissimule.

Les volumes principaux, secondaires ou annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, d'industrie, d'artisanat, de service, de tourisme ou rural) auront une superficie au sol limitée à 200 m² maximum, à l'exception des volumes à usage d'équipement communautaire. S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, ils auront une superficie au sol limitée à 150 m² maximum.

La superficie au sol des commerces et des bureaux est limitée à 100 m² maximum.



La profondeur totale du volume principal ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale et la profondeur des volumes secondaires ne peut excéder 6 mètres sauf dans le cas de bâtiments affectés aux équipements communautaires.

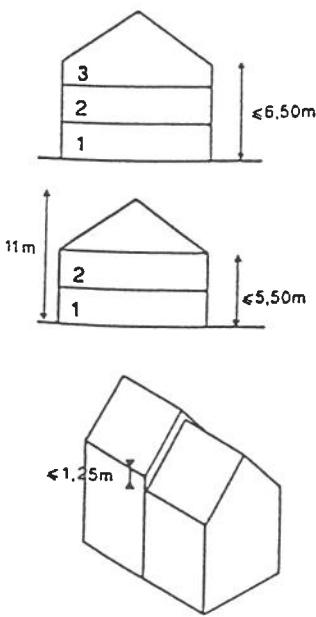
Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire. Le groupement sera limité au maximum à 3 constructions jointives.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieur à 12 m.

Dans les sous-aires d'habitat en parc résidentiel (numérotées 1/42 sur le plan 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 deuxième habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

2. HAUTEUR



La hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 6,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous gouttières 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.

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20% à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Pour les volumes annexes, ceci permettra de réaliser au plus un niveau.

Il n'est autorisé qu'un seul étage dans le volume de la toiture.

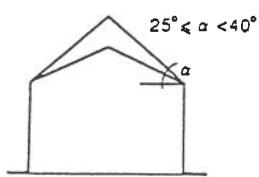
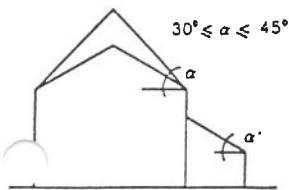
La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder 1,25 mètre. Si la différence de hauteur entre les

volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

La hauteur des murs séparatifs et de clôture est de 2 mètres maximum.

3. PENTES DES TOITURES

Règles générales



Les volumes principaux auront une toiture en pente de deux ou plusieurs versants droits de même inclinaison.

Les toitures plates sont autorisées pour une surface de petite dimension et servant d'articulation entre les différents volumes ou dans un groupe de constructions à toiture plate.

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 toitures sont en pente continue comprise entre 30° et 45° à l'exception des volumes affectés à l'exploitation agricole qui auront des toitures en pente continue comprise entre 25° et 40° . Dans les zones de protection paysagère, les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petite dimension et qu'elles servent d'articulation entre différents volumes.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal.

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 entre îlots groupés et constructions isolées, entre front de bâti à front de voirie ou en recul, entre constructions de hauteur ou de pentes nettement différentes, la Commune peut imposer un traitement particulier des volumes et des pentes de toiture suivant les dispositions qu'elle détermine; ceux-ci constitueront un juste compromis avec les volumes voisins.

Autres dispositions

Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants.

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 souches de cheminées sont réduites en nombre.

4. MATERIAUX D'ELEVATION

Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural sobre.

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de parement des élévations est :

- la brique de teinte ocre brun ou rose brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris;
- le bloc ou la brique de béton de parement, de ton ocre, gris ocre, clair ou moyen, dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris;
- la pierre (moellon du pays) ou la pierre de taille;
- l'enduit rugueux ou lissé de teinte gris clair à gris moyen;
- les éléments de verre;
- un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc, gris clair, ocre clair ou moyen.

La combinaison de ces matériaux est autorisée à l'exception de l'enduit avec la brique et de l'enduit avec le béton.

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.

La peinture des façades dans un ton autre que blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair ou moyen est interdite.

Le bardage en ardoise naturelle ou artificielle, en bois d'aspect naturel, en matériau synthétique, ces deux derniers matériaux étant rainurés verticalement et de ton brun foncé ou gris anthracite, est autorisé pour autant que sa surface ne soit pas supérieure à 40 % de la surface totale de la façade. Pour les murs mitoyens, le bardage est autorisé.

S'il n'existe pas de construction attenante ou si les parements des murs mitoyens sont apparents, ils seront réalisés dans le(s) matériau(x) de parement défini(s) plus haut.

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.

Si les clôtures sont situées dans une zone de protection paysagère, elles ne pourront pas être réalisées en maçonnerie de plus de 1 m de hauteur.

5. MATERIAUX 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;
- l'ardoise naturelle;

- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux sera éventuellement admis.

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, capteurs solaires et autres éléments vitrés de toiture sont éventuellement 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 souches de cheminée pourront être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée.

6. BAIES ET OUVERTURES

Les volumes à construire ou à reconstruire présenteront une ou plusieurs façades à rue dont l'ensemble des baies totalisera une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux.

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, vert foncé, bordeaux foncé, marron clair);
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé sont exclus.

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 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 en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Un accès séparé à l'étage devra être assuré.

7. TRANSFORMATION ET RENOVATION

L'obtention d'un permis de bâtir est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments¹.

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle, le volume des toitures devra être conservé intégralement. 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. Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle, les trumeaux seront maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

Les pignons débordants et à oreilles, croupes, croupettes et accessoires de toiture caractéristiques de l'architecture rurale seront préservés là où ils existent. De même, les tourelles, bow-windows, loggias et éléments architecturaux caractéristiques de l'architecture des sous-aires du lac de Genval et de Genval seront conservés et régulièrement entretenus.

DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

1. GABARIT

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.

¹ *Conformément au Code wallon, un permis de bâtir n'est pas requis pour les travaux d'entretien qui ne modifient en rien son aspect extérieur (art. 41 §1er 1°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 192 6°).*

Routes régionales

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 3,50 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 parage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	nombre maximum de voies	largeur double sens (par voie)	largeur sens unique (par voie)
voie de transit sous-régional	2	$2,80 \leq l_g \leq 3,50$	$3,50 \leq l_g \leq 4,00$
voie de liaison	2	$2,50 \leq l_g \leq 3,00$	$3,50 \leq l_g \leq 4,00$
voie de distribution	2	$2,30 \leq l_g \leq 2,80$	$3,00 \leq l_g \leq 3,50$
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 et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée.

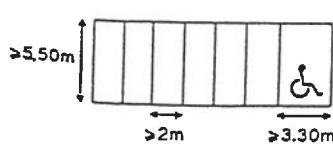
Pour les rues piétonnières, la largeur minimale est de 1,50 m.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,20 m; le long des routes à circulation intense, la largeur minimale est de 1,50 m. Les routes régionales ainsi que les voies communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir ou d'un accotement aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les voiries communales empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les chemins, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

Pour les pistes cyclables, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur; la largeur sera au minimum de 1,20 m.

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 préférentiellement aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur souhaitée de 2,80 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont autorisées. Dans ce cas, la largeur et la hauteur de passage 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 REVETEMENT

Voiries

Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :

- la brique;
- le pavé de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (d'asphalte, de bitume ou de béton bitumeux);
- le béton coulé, strié ou brossé;
- les dalles alvéolées telles que les dalles de béton-gazon pour les zones de stationnement ou d'arrêt;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Trottoirs et piétonniers

Les matériaux à utiliser sont :

- la brique;
- le pavé de pierre ou de béton;
- la dalle de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux);
- l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées;
- la dolomie;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Aménagements de type "aire résidentielle"

Les matériaux à utiliser sont les mêmes que ceux des voies carrossables.

Pistes cyclables

Les matériaux à utiliser sont le béton coulé, strié ou brossé, ainsi que les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables à l'exclusion des dalles alvéolées. Le revêtement doit présenter une surface lisse.

Chemins et sentiers

Les matériaux à utiliser pour les chemins et sentiers sont ceux prescrits pour les voies carrossables ou pour les trottoirs.

Zones de recul non clôturées

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 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 dolomies;
- d'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux);
- de dalles alvéolées telles que des dalles de béton-gazon;
- 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 tige d'essence régionale compatible avec l'environnement. Une combinaison de ces éléments est autorisée.

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.

3. PARCAGE DES VÉHICULES

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 situées 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.

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Commune peut en outre fixer 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.

Les emplacements de parage des véhicules devront figurer dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre minimum 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 : 1
- nombre d'emplacement par poste de travail : 1.

Pour les cas non prévus dans les règles générales définies ci-dessus, la Commune détermine le nombre d'emplacements.

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; lors de la création de nouvelles voiries, elles occuperont au minimum 10 % de la surface totale.