

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME
COMMUNE DE FRAMERIES

25 octobre 1994

25 octobre 1994

TABLE DES MATIERES

1.0.A. DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1. Art. 1 : Champ d'application	2
1.2. Art. 2 : Effets juridiques	2
1.3. Art. 3 : La Commission Consultative d'Aménagement du territoire.....	2
1.4. Art. 4 : Règlements divers et dispositions légales.....	2
Art.4bis: Contenu des dossiers de demande de permis	3
1.5. Art. 5 : Dérogation.....	3
1.6. Art. 6 : Aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement	4
1.7. Art. 7 : Emplacements de parcage.....	5
1.8. Art. 8 : Des voiries et réseaux de communication	5
1.9. Art. 9 : Des lotissements et des P.P.A.	11
1.10. Art. 10 : Des zones d'extension d'habitat	12
1.11. Art. 11 : Des plantations et de l'entretien des terrain non bâtis.	12
1.12. Art. 12 : Des arbres remarquables.	14
1.13. Art. 13 : Des clôtures.....	14
1.14. Art. 14 : Le plan et les aires paysagères.	15
1.0.B. DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE AIRE PAYSAGERE	16
1.1. Art. 15 : Aire urbaine de bâtisse en ordre continu.....	16
1.2. Art. 16 : Aire de bâtisse en ordre ouvert.	24
1.3. Art. 17 : Aire de bâtisse en ordre discontinu.....	27
1.4. Art. 18 : Aires de cités ou de construction d'ensemble.	29
1.5. Art. 19 : Aire de bâtisse de type villageois	35
1.6. Art. 20 : Aire de grands bâtiments à usage spécifique	39
1.7. Art. 21 : Aires rurales ou non urbanisées.....	42
1.0.C. DISPOSITIONS TECHNIQUES DIVERSES	44
1.1. Art. 22 : Procédure d'implantation des bâtiments	44
1.2. Art. 23 : Hygiène - Insalubrités des logements.....	45
1.3. Art. 24 : Environnement des constructions	45
1.4. Art. 25 : Cheminées.....	45
1.5. Art. 26 : Assainissement.....	45
1.6. Art. 27 : Eau potable.....	46
1.7. Art. 28 : Installations électriques.....	46
1.8. Art. 29 : Gaz	46
1.9. Art. 30 : Friteries.	46

A. DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 : Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent :

- A) aux actes soumis à autorisation de bâtir conformément aux dispositions de l'article 41 du C.W.A.T.U.P. ainsi que ses modifications éventuelles ;
- B) aux actes imposés par le présent règlement soit
 - abattage des arbres hautes tiges et des haies,
 - construction de clôtures;
- C) aux actes soumis à autorisation de lotir conformément aux dispositions de l'article 53 du Code Wallon ainsi que ses modifications éventuelles;
- D) aux actes soumis à un permis de valorisation conformément au décret du 9.05.1985 relatif à la valorisation des terrils ainsi que ses modifications éventuelles.
- E) aux actes permis par les articles 192 et 193 du C.W.A.T.U.P.

Art. 2 : Effets juridiques

Conformément aux articles 58 et 59 du Code Wallon, le présent règlement communal et le(s) plan(s) des aires paysagères qui s'y rapportent sont opposables aux autorités publiques et privées, aux sociétés et aux particuliers.
Ils ont force obligatoire et sont opposables aux tiers.

Art. 3 : La Commission Consultative d'Aménagement du Territoire

En application de l'article 150 du C.W.A.T.U.P., une commission consultative d'aménagement du territoire est instituée.
Son rôle et ses attributions sont fixés par ledit Code.

Art. 4 : Règlements divers et dispositions légales

- * Toutes les directives des circulaires ministérielles ou autres dispositions légales en vigueur et applicables en matière d'urbanisme sont nécessairement respectées et en particulier les règlements généraux pris en vertu de l'article 57 du C.W.A.T.U.P. ainsi que leurs modifications éventuelles.

- * Pour les parcelles dans lesquelles se trouvent des puits de mines, les directives du Service des Ressources du Sous-Sol qui sont reprises dans le texte figurant en annexe n° 1 sont d'application ainsi que leurs modifications.
- * Le long des installations de transport de produits gazeux et autres par canalisations, les travaux respectent les dispositions de l'Arrêté Royal du 21 septembre 1988 ainsi que ses modifications éventuelles.

Le texte d'application est repris en annexe 12.

Art. 4bis : Contenu des dossiers de demande de permis

Le contenu des divers dossiers de demande de permis est celui fixé, selon le cas, par les dispositions des Art. 203 à 231 du C.W.A.T.U.P.

Dans le cas des demandes faisant appel à dérogation ainsi que pour les cas prévus par le présent règlement, ils doivent être complétés par un rapport (texte, croquis photos) justificatif de la solution proposée, établi par l'auteur de projet.

Un échantillon fixant la matière des matériaux ou la teinte peut être exigé dans ce sens.

Art. 5 : Dérogation

Il est permis de déroger aux dispositions du présent règlement conformément aux dispositions imposées par l'Art. 59 § 2 du Code Wallon.

Pour le traitement de ces dossiers de demande de dérogation, il faut tenir compte des principes suivants :

- l'importance de la partie du bâtiment en dérogation doit rester relativement minime par rapport à son ensemble;
- vérifier l'importance de la gêne pour l'environnement immédiat que cette dérogation est susceptible d'entraîner;
- la dérogation doit porter sur un élément vital pour le confort du logement ou de la poursuite de l'activité;
- il n'existe pas d'autre solution technique réaliste conforme au présent règlement.

Art. 6 : Aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement

Toute construction nouvelle ou transformée doit tenir compte de l'environnement existant constitué de volumes construits et d'espaces non construits publics ou privés.

Au-delà de la satisfaction des besoins individuels et collectifs, la construction nouvelle ou transformée doit établir un dialogue fructueux avec cet environnement de manière telle qu'il se trouve enrichi de cet apport et non dégradé.

Dans cette optique, dans tous les cas où les prescriptions du présent règlement n'apportent pas tous les éléments nécessaires à une décision concernant la construction nouvelle ou transformée, les principes généraux ci-après sont d'application.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

Ces principes doivent être pris dans un sens plus restrictif que les dispositions particulières.

6.a) Destination du bien par rapport à l'environnement

La construction nouvelle ou transformée ne peut pas nuire aux conditions de calme d'hygiène, de sécurité et de salubrité du voisinage.

6.b) Gabarit

La construction nouvelle ou transformée doit tenir compte des gabarits existants en largeur, profondeur et hauteur.

6.c) Alignement

La construction nouvelle ou transformée doit respecter l'alignement tel que défini à l'Art. 8.

6.d) Unité architecturale du bâtiment

La construction nouvelle ou transformée ne peut être autorisée que dans la mesure où la totalité du bâtiment présente un caractère architectural cohérent.

6.e) Ensembles homogènes

En plus des ensembles homogènes repris au plan des aires paysagères et faisant l'objet de l'Art. 18 des dispositions particulières, il existe localement des ensembles de quelques bâtisses présentant une certaine valeur urbanistique et architecturale. Ces ensembles sont protégés et toute transformation ne peut y être autorisés que dans la mesure où la cohérence n'est pas mise en cause.

6.f) Aspect des bâtiments et matériaux

Localement, le type des matériaux, leur teinte, les rythmes des façades de bâtisses peuvent être imposés de manière à maintenir la continuité du tissu urbain existant.

Art. 7 : Emplacements de parcage

La construction de tout bâtiment ou réaffectation doit comporter des emplacements de parcage selon les dispositions de la C.M. du 17.06.1970 ainsi que ses modifications éventuelles.

Le texte d'application est repris en annexe n° 9.

Art. 8 : Des voiries et réseaux de communication**A) Conception de l'aménagement des voiries et espaces publics**

Les voiries et les espaces publics sont aménagés selon une conception d'ensemble en ce qui concerne le traitement des surfaces horizontales et verticales, plantées ou non.

Tout aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes en respectant le caractère de la commune et réduisant au maximum la gêne pour l'environnement.

Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries, on cherche à améliorer la sécurité par le ralentissement du trafic, par une bonne visibilité et par l'éveil de l'attention des usagers, notamment à l'approche des carrefours, des zones à forte fréquentation piétonne ainsi que des traversées.

Les accès et les sorties des bâtiments et des espaces publics sont éventuellement marqués par une modification du dessin de la chaussée, de l'aménagement de zones d'arrêt, la pose de bornes et de protections physiques.

L'aménagement de ces accès ainsi que la hauteur des bordures doivent tenir compte et permettre aisément la circulation des moins valides.

L'implantation, le tracé, l'aménagement des voiries, de leurs abords doivent respecter au maximum la configuration des terrains naturels, les niveaux de la voirie préexistante ainsi que ceux des seuils des habitations.

Les déblais et les remblais sont ainsi strictement limités.

Dans le cas de lotissements ou de constructions groupées, les projets soumis à autorisation détaillent le traitement des espaces publics, en ce compris le mobilier urbain. Ils ont réalisés à charge du demandeur selon les dispositions du Règlement sur les lotissements approuvés par le Conseil Communal ainsi que ses modifications éventuelles.

Le texte d'application est repris en annexe n° 2.

B) Emprises ou limites du domaine public

La largeur des rues et plus particulièrement les fronts de bâtisses (façades et/ou pignons) ainsi que les haies, murs, murets et clôtures sis à la limite du domaine public sont maintenus dans leur situation actuelle.

Ces limites constituent l'alignement à respecter pour l'implantation des bâtiments. Ils peuvent cependant être modifiés et précisés :

1. par des plans d'alignement, d'emprises ou de lotissements;
2. par des plans particuliers d'aménagement;
3. par des indications figurant au plan des aires paysagères (ou schéma de structure) annexé au présent règlement;
4. en l'absence de ces documents, par les indications imposées par le Collège ou le Conseil Communal dans le cadre des autorisations délivrées dont la largeur à donner à l'emprise de la voirie pour respecter les gabarits découlant des dispositions suivantes de cet article.

C) Classification des rues et largeurs en découlant

Le schéma de structure classe l'ensemble des voiries du territoire de la commune dans l'une ou l'autre catégories suivantes :

- 0 autoroutes, routes rapides et autres infrastructures,
- I réseau primaire,
- II réseau secondaire,
- III réseau tertiaire,
- IV type résidentiel,
- V "zone 30",
- VI impasses, cours,
- VII voies "piétonnes",
- VIII voiries agricoles et forestières,
- IX sentiers, ruelles, chemins pour piétons.

0 Autoroutes, routes rapides et autres infrastructures

Elles font l'objet de plans établis en fonction des dispositions du schéma de structure.

A l'intérieur de ces périmètres d'emprise, leur aménagement est libre à l'exception des dispositifs (écran antibruit, plantation, etc.) qui peuvent être imposés systématiquement ou localement par le schéma de structure ou d'autres dispositions (étude d'impact par exemple) pour faciliter leur intégration dans le paysage ou réduire les gênes qu'elles risquent de produire dans l'environnement.

Les plantations, engazonnements, talus aménagés ou non, etc. doivent être entretenus régulièrement.

I Réseau primaire

Il reprend les routes nationales, les routes provinciales ainsi que les principales routes communales de liaison. Le trafic de transit y est dominant.

Les bandes réservées à la circulation automobile ont une largeur comprise entre 2,80 m au minimum et 3,50 m au maximum.

En cas de voie de circulation unique, la largeur est comprise entre 3,00 et 4,00 m.

La largeur définie pour les bandes de circulation est mesurée sans bordure ni filet d'eau, sans piste cyclable éventuellement tracée par marquage sur la chaussée et à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours.

Trottoirs et accotements

La largeur des trottoirs et accotements est de 1,20 m au minimum.

Les routes des réseaux primaires sont pourvues au minimum d'un trottoir ou d'un accotement aménagé dans la traversée des zones urbanisées dont la largeur ne déroge pas au minimum ci-avant.

Il est de même pour les autres voiries, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour la reprise des dénivellations autres que celles dues à la pente naturelle du terrain, les aménagements (longueur et pourcentage des pentes) doivent s'inspirer des dispositions de l'Art. 322/10 du C.W.A.T.U.P.

Pistes cyclables

La largeur minimale est :

- . de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation,
- . de 2,00 m sur terre-plein pour un sens de circulation,
- . de 2,50 m sur terre-plein pour deux sens de circulation.

Zones de stationnement et d'arrêt

Organisées parallèlement le long de la voirie, la largeur minimale est de 2,00 m.

Perpendiculaires ou de biais par rapport à l'axe, la largeur minimale est de 6 ou 5 m selon le cas.

II. Réseau secondaire

Il reprend les voiries qui ne font pas partie des réseaux primaires et tertiaires soit en fait celles où le trafic de transit entre quartiers de la commune (ou d'autres communes) reste plus important par rapport à celui de desserte des bâtiments et parcelles riveraines.

Les bandes réservées à la circulation automobile ont une largeur comprise entre 2,20 m au minimum et 2,80 m au maximum.

En cas de voie de circulation unique, la largeur est comprise entre 3,00 m et 3,50 m.

Les dispositions relatives aux trottoirs, pistes cyclables, zones de stationnement et d'arrêt du réseau primaire sont d'application.

III. Réseau tertiaire

Il reprend les voies où le trafic de desserte des bâtiments et parcelles riveraines est exclusif ou largement dominant.

Les bandes réservées à la circulation ont une largeur de 2,00 m au minimum et 2,50 m au maximum.

En cas de voie de circulation unique, la largeur sera comprise entre 2,50 m et 3,00 m.

Les dispositions relatives aux trottoirs, pistes cyclables, zones de stationnement et d'arrêt du réseau primaire sont d'application.

IV. Traitement "type résidentiel"

L'aménagement de ces voiries répond aux dispositions de l'A.R. du 23.06.1978 et de la circulaire ministérielle du 23.06.1978 ainsi qu'à leurs modifications éventuelles.

Le texte d'application est repris en annexe n° 3A.

V. Traitement "zone 30"

L'aménagement de ces voiries répond aux dispositions de l'A.R. du 17.09.1988 et de l'A.M. du 17.09.1988 ainsi qu'à leurs modifications éventuelles.

Le texte d'application est repris en annexe n° 3B.

VI. Impasses et cours

De faibles gabarits (accès automobile impossible ou très limité), elles donnent accès à des habitations existantes sises à l'intérieur d'îlots urbains.

Leur aménagement doit se faire de manière à concilier au mieux le maintien de ces bâtisses avec leurs caractéristiques propres avec les normes modernes d'accessibilité, de desserte, d'équipement et de sécurité.

VII. Voiries "piétonnes"

Elles concernent certaines voiries pour lesquelles le trafic automobile est fortement limité (horaire et/ou utilisateurs).

Etant donné leurs caractéristiques, leur aménagement fait l'objet d'une étude urbanistique spécifique, c'est à dire implantation du mobilier urbain, adaptation à leur fonction.

VIII. Voiries agricoles et forestières

Elles sont maintenues dans leur état pristin

IX. Sentiers, ruelles, chemins pour piétons

Ils sont maintenus dans leur état pristin.

D) Mode de revêtement

Bandes de circulation

Pour l'aménagement des voies carrossables, les matériaux suivants sont autorisés :

- soit un revêtement hydrocarboné,
- soit des pavés de pierre naturelle ou artificielle,
- soit du béton coulé,
- soit un empierrement pour les chemins agricoles.

Trottoirs et filets d'eau

Les matériaux suivants sont autorisés :

- soit les pavés de pierre naturelle ou artificielle;
- soit les briques de sol;
- soit l'empierrement de dolomie stabilisé ou similaire permettant une circulation confortable des piétons.

Aménagements de type "zone résidentielle"

Les matériaux autorisés sont ceux des bandes de circulation et des trottoirs ainsi que les dalles de béton alvéolées telles que les dalles béton-gazon.

Pistes cyclables

- Soit un revêtement hydrocarboné,
- soit des pavés de pierre naturelle ou artificielle,
- soit du béton coulé.

Chemins et sentiers

Les matériaux à utiliser sont :

- soit un revêtement hydrocarboné,
- soit des pavés de pierre naturelle ou artificielle,
- soit les briques de sol,
- soit les dalles de béton,
- soit des empierrements ou de la terre ou du schiste stabilisé.

Terre-pleins

Les terre-pleins situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés et revêtus par :

- soit par des pavés de pierre naturelle ou artificielle,
- soit par des dalles béton-gazon,
- soit des empierrements stabilisés,
- soit des engazonnements ou des plantations.

Bordures

Les bordures sont en béton, en pierre naturelle.

Choix des matériaux

Les trottoirs sont réalisés dans un matériau homogène pour l'ensemble d'une rue ou du moins par tronçon bien distinct, d'une place.

E) Mobilier urbain et équipements

On entend par mobilier urbain tout élément fixe situé sur le domaine de la voirie publique ou le surplombant.

Ils doivent faire l'objet d'une autorisation et s'insérer dans un plan global d'aménagement établi par rue, quartier ou aire paysagère. Chaque élément est traité suivant les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux.

Les critères suivants doivent être respectés :

- ne pas entraver la circulation des piétons, voitures d'enfants ou de handicapés et permettre un passage libre de 1,20 m au minimum;
- ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de la route;
- être régulièrement entretenus;
- les divers panneaux indicateurs voisins doivent être regroupés sur un même support.

La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être imposée lors d'équipement de quartiers ou de lotissements.

La canalisation éventuelle du fossé de la voie publique doit faire l'objet d'une autorisation de l'Administration Communale et l'écoulement des eaux usées y est interdit.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est obligatoirement assorti de dispositifs tels que bouches d'égouts ou avaloirs qui limitent l'introduction de masses de sable, feuilles mortes, etc., dans ce réseau.

Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution sont enterrés, à l'exception des lignes électriques à haute tension qui peuvent éventuellement être posées en aérien. En cas d'impossibilité, ils sont placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

En fonction des besoins, des potences sur façades peuvent être autorisées pour l'éclairage public, y compris leur câblage sous corniche ou sur bandeau.

F) Plantations

Ces dispositions concernent les plantations à réaliser sur le domaine public et non celles en dehors de ce domaine qui elles font l'objet de l'Art. 11 ci-après.

Des plantations d'arbustes, arbres demi-tige ou haute-tige sont réalisées dans le cadre des travaux d'aménagement des voiries en fonction de la configuration des lieux.

Les essences sont choisies parmi celles reprises en annexe n° 4A et 4B.

Lors d'une demande de permis de lotir ou de bâtir globale, les plantations des voiries, des espaces publics et des espaces verts doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.

Dans ce cas, les plantations prévues seront terminées dans les 12 mois de la réalisation des voiries.

Dans les parkings, une densité minimale d'un arbre haute-tige par are peut être imposée.

G) Enseignes et dispositifs de publicité

Pour rappel, ils sont soumis à autorisation selon les dispositions du règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité repris aux Articles 322/26 à 322/37 du C.W.A.T.U.P. ainsi que ses modifications éventuelles.

Art. 9 : Des lotissements et des P.P.A.

En plus des dispositions des articles du présent règlement et plus particulièrement celle de l'Art. 8 des dispositions générales relatives aux voiries ainsi que celles particulières à l'aire dans laquelle il se situe, la création, la modification et l'équipement de voies publiques à l'initiative de personnes privées dans le périmètre d'un lotissement destiné à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation sont réalisées conformément aux dispositions du Règlement Communal sur les lotissements approuvé par le Conseil ainsi que ses modifications éventuelles.

Le texte d'application est repris en annexe n° 2.

Pour les lotissements non périmés existants, les dispositions des prescriptions de leur permis de lotir restent d'application.

La modification éventuelle desdits permis devra se faire de manière à aligner leurs dispositions sur celles de l'aire dans laquelle ils se trouvent dans la mesure où les bâtisses déjà réalisées le permettent encore.

Tant qu'ils n'ont pas été abrogés ou modifiés, les dispositions des P.P.A. approuvés restent d'application.

Les dérogations éventuelles sont traitées selon l'Article 48 du C.W.A.T.U.P.

Art. 10 : Des zones d'extension d'habitat

La mise en oeuvre des zones d'extension de l'habitat prévues au plan de secteur se fait en respectant :

- les dispositions de l'Art. 170 1.1. du Code Wallon ainsi que celle de la circulaire ministérielle n° 4bis du 23.03.1981 ainsi que leurs modifications éventuelles.
Le texte d'application est repris en annexe n° 10;
- les dispositions ci-après de l'aire paysagère du présent règlement dans laquelle elle se trouve;
- les orientations éventuelles prévues au plan d'affectation du schéma de structure.

Art. 11 : Des plantations et de l'entretien des terrains non bâtis

Les dispositions de cet article sont d'application pour toutes les parties du territoire non bâties en dehors des emprises des voiries et des réseaux de communication faisant l'objet des dispositions de l'Art. 8 ci-avant.

11-1 Plantations à réaliser

Les essences à utiliser pour les plantations sont choisies de préférence et en priorité parmi celles indigènes.

Pour les haies en milieu urbain, les végétaux sont choisis parmi ceux de la liste reprise en annexe n° 4A et ses modifications éventuelles.

Parmi les haies en milieu rural, les végétaux sont choisis parmi ceux de la liste de la C. M. du 24.04.1985 reprises sur la liste en annexe n° 4B ainsi que ses modifications éventuelles.

Sur base des dispositions de l'Arrêté Royal du 25 août 1971 relatif à la lutte contre les organismes nuisibles aux végétaux et produits végétaux, ainsi que ses diverses modifications, des mesures adéquates de protection de végétaux sont imposées.

* La densité et le type de plantation à réaliser obligatoirement peuvent être imposés par les dispositions particulières à chaque aire paysagère.

* Les distances pour les plantations sont définies par rapport aux :

- Limites mitoyennes (arrières et latérales) :

- . pour les haies : 50 cm de la limite ou à mitoyenneté en cas d'accord écrit entre propriétaires. Elles peuvent être plantées contre une autre clôture;
- . pour les plantations de moins de 2 m à l'âge adulte : 50 cm minimum;
- . pour les plantations de plus de 2 m à l'âge adulte : 2 m minimum;
- . pour les arbres fruitiers palissés : moins de 50 cm d'une clôture mitoyenne à condition de respecter les hauteurs ci-avant.

- Alignements des voiries :

- . pour les haies : 50 cm minimum;
- . pour les plantations de moins de 2 m à l'âge adulte : 50 cm minimum;
- . pour les plantations de plus de 2 m à l'âge adulte : 2 m minimum.

- Bâtiments et zones capables de bâtisse :

les arbres à hautes tiges de grand développement ne peuvent pas être plantés à moins de 8 m :

- . des bâtiments existants;
- . limite de la zone capable de bâtisse.

- Cours d'eau :

le long des cours d'eau non navigables, les plantations respectent les dispositions de l'A.R. du 05.08.1970 portant règlement provincial du 05.04.1979 (M.B. du 17.08.1981) ainsi que leurs modifications éventuelles.

Les principales dispositions d'application sont reprises en annexe n° 5.

- S N C B :

le long du domaine de la SNCB, les plantations respectent les dispositions de la loi de 1891 concernant les mesures relatives à la conservation des chemins de fer et à la sécurité de leur exploitation ainsi qu'à l'A.R. du 21.08.1891 et leurs modifications éventuelles.

Leur principales dispositions d'application sont reprises en annexe n° 6.

- Autoroute :

le long du domaine autoroutier, les plantations respectent les dispositions de la loi du 12.07.1956 établissant le statut des autoroutes et de l'A.R. du 04.06.1958 concernant les zones de dégagement établies le long des autoroutes ainsi que leurs modifications éventuelles.

Leurs principales dispositions d'application sont reprises en annexe n° 7.

11-2 Entretien des parcelles et plantations

En plus des dispositions du code rural sur l'entretien des haies, plantations, l'échardonnage, la destruction des orties et autres dispositions réglementaires en vigueur, les dispositions suivantes sont aussi d'application.

- * Les occupants ou à défaut les propriétaires des lieux où se trouvent des haies, des arbres et des arbustes doivent entre le 15 octobre et le 15 avril, et s'il y a nécessité reconnue, entre le 15 juin et le 31 juillet, tailler et élaguer les branches qui débordent la propriété où ils sont plantés.
- * Les occupants ou à défaut les propriétaires des terrains incultes qui longent la voie publique ou d'autres terrains sont tenus de détruire l'ivraie, c'est-à-dire les mauvaises herbes telles que camomilles sauvages, dents de lion, chiendent, liserons, orties, chardons qui peuvent se répandre soit par leurs semences, racines ou turions ou de toute autre manière et occasionner ainsi des préjudices aux voisins ou de maintenir la végétation à une hauteur de 10 cm maximum.

11-3 Abattage et élagage

L'abattage des arbres hautes tiges et des haies est soumis à autorisation.

Art. 12 : Des arbres remarquables

Conformément aux dispositions du Code Wallon, les arbres repris sur la liste en annexe n° 8, ainsi que ses modifications éventuelles sont remarquables et protégés.

Art. 13 : Des clôtures

Le type précis des clôtures est fixé par le Collège lors de la délivrance des divers permis en tenant compte des principes et impositions ci-après.

La clôture est imposée en fonction de celles pré-existantes, dans la mesure bien entendu où elles ne sont pas en contradiction avec les dispositions du présent règlement, de manière à obtenir un seul type par groupement, rue, îlot, quartier ou du moins une bonne harmonie dans leurs ensembles.

Elle peut être précisée bien entendu par les dispositions du plan des aires paysagères et de leurs articles spécifiques.

Implantation

A front de voirie, les clôtures sont établies à l'alignement en tenant compte des avis de l'Administration des Routes et du Service Voyer le long des routes de leur ressort.

Le long des cours d'eau, elles respectent les dispositions de l'A.R. du 05.08.1970 portant règlement général de police des cours d'eau ainsi que du Règlement Provincial du 05.04.1979 (A.R. du 17.08.1981) ainsi que leurs modifications éventuelles. Les principales dispositions d'application sont reprises en annexe n° 5.

Aux limites latérales et arrières, elles sont établies à mitoyenneté.

Les parcelles affectées en permanence ou occasionnellement au pâturage de bétail doivent obligatoirement être clôturée à l'intérieur en retrait de 50 cm au minimum de la mitoyenneté de manière à empêcher les dégâts sur les propriétés voisines (y compris à toute haie ou clôture établies à mitoyenneté).

Hauteur

La hauteur des clôtures est précisée pour chacune des aires paysagères dans les dispositions particulières ci-après.

Matériaux

De manière générale, aucun matériau n'est exclu à priori dans la mesure où il est mis en oeuvre correctement, régulièrement entretenu et intégré dans son environnement.

Il peut être précisé pour chacune des aires paysagères.

Art. 14 : Le plan et les aires paysagères

L'ensemble du territoire communal est classé en aires paysagères délimitées au plan annexé au présent règlement qui font chacune l'objet de dispositions particulières spécifiques complétant les dispositions générales prévues ci-avant.

En cas de discordance, le texte des dispositions particulières prime sur celui des dispositions générales.

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE AIRE PAYSAGERE

Art. 15 : Aire urbaine de bâtisse en ordre continu

15-1 Définition du paysage - Affectation

- A) L'aire est caractérisée par un paysage de type urbain classique avec des bâtisses construites en ordre continu mitoyen et sur alignement. Les reculs par rapport à cet alignement sont rares. Les îlots sont entièrement fermés dans la grande majorité des cas.

Localement, la bâtisse principale est en retrait par rapport à l'alignement avec une annexe accolée vers l'avant et avec façade dans le plan de cet alignement.

La largeur moyenne des parcelles est faible et des parcelles de 4 à 5 m sont courantes. A l'inverse, elles sont souvent très profondes.

La bâtisse est caractérisée par :

- des hauteurs sous corniches correspondant généralement à un niveau sur rez-de-chaussée, parfois localement à 2 ou 3 niveaux sur rez. Elles sont variables mais généralement bien réglées ensemble par ensemble ce qui donne aux rues des gabarits homogènes;
- une profondeur des bâtisse principale de 10 à 12 m prolongée par des annexes de profondeur variable et souvent trop importante;
- une pente de toiture généralement comprise entre 35 et 45°;
- des baies à prédominance verticale même si les rez-de-chaussée commerciaux présentent souvent des vitrines horizontales et qu'une tendance visant à descendre les linteaux et élargir les baies existe. Il en est de même en ce qui concerne les portes de garages qui sont aménagés dans la pièce avant de certaines bâtisses;
- des matériaux de toiture variés et généralement non homogènes dans leur ensemble;
- bien que la brique de four de teinte brun - rouge domine largement, les matériaux d'élévation sont variés, le centre de l'ancienne commune de Frameries (Centre Commercial) étant le moins homogène.

B) Affectation

Dans cette aire, les activités sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

15-2 Implantation des bâtiments

- * Les bâtiments principaux sont construits en ordre continu avec les deux pignons à mitoyenneté ou un seul au moins.

Le plan principal de leur façade avant ainsi que celui de leur façade latérale pour les parcelles aux angles de voiries sont obligatoirement établis sur l'alignement fixé par les dispositions de l'Art. 8 relatif aux voiries.

Un retrait partiel de 3,00 m au maximum peut être autorisé lorsque les parcelles ne sont pas perpendiculaires à l'alignement ou en cas de traitement architectural spécifique à condition que la partie visible du ou des pignon(s) voisin(s) soient retraits.

Localement, en fonction de la situation existante, ils peuvent être établis avec un recul de manière à se rattacher aux façades existantes établies avec recul. Eventuellement la façade est établie aussi avec des décrochements ou des éléments architecturaux permettant de faire un raccordement harmonieux entre deux plans distincts.

- * La profondeur de la bâtisse principale est de 12 m au maximum.
- * Les annexes sont accolées au bâtiment principal sis sur la parcelle, à l'exception des dispositions des Articles 15-8, 15-9 et 15-10.
Un de leur côté au moins est établi à mitoyenneté.
Si toute la largeur de la parcelle n'est pas utilisée, la partie restant non bâtie doit être de 2 m au moins. Elle doit être entretenue et accessible.
La profondeur totale de bâtisse annexe comprise est de 18 m au maximum par rapport à la façade avant.
- * Pour les parcelles sises aux angles de voirie, les profondeurs de bâtisse permises ci-avant sont éventuellement réduites localement en fonction de la configuration des lieux de manière à maintenir des zones de cours et jardins et de permettre une bonne aération et un ensoleillement correct de la bâtisse concernée ainsi que celles y attenantes ou voisines.
Cela se fait selon la méthode d'analyse prévue à l'Art. 5 et tenant compte des minima cités ci-après.
Le Collège demande l'avis de la CCAT.
- * Pour les parcelles de 30 à 60 m de profondeur desservies par une voirie à l'avant et l'une à l'arrière la construction d'habitation peut n'être autorisée que du côté de l'une des voiries, l'autre étant réservé exclusivement à la construction de petits bâtiments répondant aux dispositions de l'Art. 15-9.
Le côté où l'habitation est permise est fixé en fonction de la configuration des lieux.
Le Collège demande l'avis de la CCAT.

- * De manière générale, une zone libre de tout bâtiment de 15 % au minimum de la superficie de la propriété et/ou une profondeur libre de 8 m minimum entre la bâtisse et la limite arrière de parcelle doit être maintenue(s) à l'exception des situations existantes déjà acquises.
- * L'aménagement des garages n'est autorisée que si la distance entre le plan de la porte d'entrée et la bordure opposée est supérieure à 8 m.

15-3 Gabarit des bâtiments

- * Le gabarit des bâtiments principaux est fixé par une hauteur sous corniche devant respecter au maximum la continuité du gabarit dominant existant.
- * La hauteur sous corniche est ainsi :
 - celle du ou des bâtiments mitoyens existants à l'exclusion de celle de petits bâtiments à rez-de-chaussée unique;
 - celle découlant du gabarit général de la rue concernée;
 - une hauteur comprise entre 6 et 7 m par rapport au niveau moyen du trottoir.

L'auteur de projet joint à son dossier de demande les informations utiles pour permettre de justifier la solution proposée.

La hauteur de la corniche arrière peut être inférieure ou supérieure de 1 m au maximum par rapport à celle avant.

En l'absence d'élément de référence, la hauteur de la bâtisse au faite est de 13 m au maximum.

- * Sauf dans le cas du raccordement au niveau d'un bâtiment mitoyen existant, la hauteur hors tout des annexes ne peut pas être supérieure à 3,50 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

15-4 Toitures et matériaux de toiture

Pentes

- * Les toitures des bâtiments principaux sont à deux versants au minimum de pente comprise entre 35 degrés au minimum et 45 degrés au maximum.

Dans ces limites, conformément aux dispositions de l'Art. 6, la pente est imposée en fonction de celle des bâtisses mitoyennes, le sens du faîtage étant ainsi fixé indirectement.

- * La toiture des annexes est du type plate-forme ou de pente inférieure à 10 degrés; les eaux de pluie doivent être recueillies sur le bien où est établie la construction.

- * Pour ces annexes, des toitures de pente plus forte permettant une meilleure recherche architecturale peuvent être autorisées à condition de respecter les dispositions de l'Art. 5.

La hauteur totale sous faitage est de 4,5 m au maximum et les matériaux sont identiques à ceux de la bâtisse principale sise sur la parcelle.

Dans ce cas, le Collège demande l'avis de la CCAT. (Art. 46 du C.W.A.T.U.P.).

Matériaux

- * La nature des matériaux ainsi que leurs teintes sont imposées parmi la liste ci-après de manière à s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'Art. 6.
- * Liste des matériaux autorisables :
 - les tuiles de ton rouge;
 - les tuiles de ton sombre;
 - les ardoises naturelles;
 - les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel et de même teinte;
 - le zinc;
 - le cuivre;
 - les ondulés teintés dans la masse de teinte noire ou gris anthracite;
 - le roofing et autres membranes synthétiques pour les toitures du type terrasse.
- * La nature des matériaux est identique pour les deux versants d'une toiture.
- * Des éléments transparents tels que fenêtre pour toiture sont autorisés ainsi que les panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire.

15-5 Matériaux d'élévation

Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont utilisés.

La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'Art. 6.

l'auteur de projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration.

15-6 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies d'une bâtisse nouvelle ou d'une transformation doit se référer aux proportions (hauteurs, largeurs ou pleins-vides) des bâtisses voisines ou de la bâtisse à transformer. D'une manière générale, le rythme dominant vertical doit être maintenu.

Les menuiseries en bois, en PVC ou en aluminium laqué sont autorisées.

15-7 Clôtures

Elles répondent aux dispositions de l'Art. 13.

Leur hauteur est de 3,50 m maximum sur toute la profondeur de la zone capable de bâtisse et de 2,20 m au maximum ailleurs.

Les matériaux suivants peuvent être autorisés :

- les dalles de béton surmontées d'un treillis de teinte verte;
- les treillis de teinte verte;
- les briques ordinaires avec ou sans couvre-mur;
- les blocs de béton décoratifs de texture fine ou serrée;
- le bois traité régulièrement entretenu;
- les haies prévues à l'Art. 11. Elles peuvent toujours être plantées contre une autre clôture.
- les dalles de béton uniquement à l'arrière des bâtisses.

15-8 Solde de la propriété

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 11.

Les seules constructions y autorisées sont celles permises par les Art. 192-1-a et 193-7 du Code Wallon et leurs modifications éventuelles.

Pour les serres et les vérandas prévues à l'Art. 193-7-b, il est précisé que la profondeur permise de 3,5 m est à compter dans les 18 m de profondeur de bâtisse prévus au 15-2.

Les petits bâtiments à usage de garage privé (individuel ou groupés) peuvent aussi y être autorisés.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

La profondeur de bâtisse est comprise entre 6 et 8 m.

La hauteur de bâtisse est de :

- de 3 m hors tout, dans les cas de toiture du type terrasse ou de faible pente;
- de 2,50 m au maximum sous corniche et de 6 m au faite pour les toitures à deux versants.

La longueur du (des) groupement(s) de garage est fixée en fonction de la configuration des lieux.

- * Leurs accès doivent recevoir un revêtement en dur ou parfaitement stabilisé.
- * L'évacuation des eaux de pluies doit être réalisée.
- * Un éclairage de 10 lux au minimum doit être réalisé.

Ces aménagements ainsi que leur entretien se font à charge du(des) propriétaire(s) et/ou des occupants selon les accords prévus.

15-9 Petits bâtiments à front de rue

* L'aménagement de garages n'est autorisé que si la distance entre le plan de la porte d'entrée et la bordure opposée est supérieure à 8,00 mètres.

* Ils peuvent être implantés à front de rues aux conditions suivantes :

- la hauteur sous corniche doit être comprise entre 3,20 m et 3,50 m ou légèrement supérieure ou inférieure pour se raccorder à des niveaux existants;
- les toitures sont réalisées à deux versants avec faite parallèle à l'axe de la voirie;
- l'implantation est conforme à l'Art. 15-2;
- la profondeur totale de bâtisse permise est de 8 m maximum;
- le pignon contre lequel s'appuie la nouvelle construction n'est plus un pignon d'attente et il doit éventuellement être adapté;
- les matériaux sont conformes aux Art. 15-4 et 15-5;
- si la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle à front de rue, la(les) partie(s) non bâtie(s) de moins de 3 m doit(doivent) être fermée(s) par un élément architectural marquant la continuité du bâti.

15-10 Traitements particuliers

Localement, les dispositions des art. 15-1 à 15-10 ci-avant peuvent être modifiées et adaptées en fonction de la configuration des lieux.

Les 3 cas suivants sont prévus :

A) "Grands complexes"

* Par grands complexes, on entend la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (y compris les lotissements) dont l'importance ou la taille du terrain concerné permettent d'y autoriser ou d'envisager d'y autoriser un traitement urbanistique différent de celui défini ci-avant.

L'une des conditions suivantes doit être remplie :

- Bâtiment dont l'usage où l'importance justifie qu'on lui donne un caractère monumental;
- intérieurs d'îlots de plus de 40 m de profondeur entre les limites arrières des parcelles à front de rue;
- terrain de plus de 40 m de largeur à front de rue;
- terrain à l'angle de trois rues;
- terrain de moins de 40 m à front de rue mais attenant à un grand ensemble existant.

Les permis à délivrer pour les bâtiments faisant appel à ce cas particulier doivent faire l'objet d'une demande de principe sur base d'une esquisse préalable et d'un rapport justificatif en vue de préciser dès le début de l'étude certaines dispositions à respecter. Ce n'est pas le cas s'ils font appel aux Art. 15-1 à 15-9 ci-avant.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

L'implantation et les gabarits suivants sont permis :

Sur une profondeur de 12 m par rapport à l'alignement (localement vis-à-vis du recul imposé ou existant).

- La bâtisse est établie à mitoyenneté.

Les hauteurs sont :

- dans la partie centrale, limitées à 12 m maximum sous corniche et 15 m maximum au faîte;
 - latéralement (2 côtés) sur une largeur supérieure ou égale) à la hauteur maximum sous corniche réalisée avec un minimum de 6 m, celles prévues dans l'ensemble de l'aire concernée.
- Eventuellement, la bâtisse peut être établie en ordre isolé à l'une ou aux deux de sa(ses) limite(s) latérale(s). Le recul latéral à respecter est égal à la hauteur sous corniche réalisée avec un minimum de 6 m vis à vis à la limite concernée.
Dans la partie centrale, les hauteurs restent limitées à 12 m sans corniche et 15 m au faîte.
Une attention particulière est apportée au traitement des pignons.
 - La façade dans la partie centrale est située entre 12 m minimum et 30 m maximum par rapport au plan de la façade de l'habitation existant de l'autre côté de la rue.
 - Les façades dans les zones latérales (largeur de 6 à 12 m) sont traitées et implantées de manière à créer un raccordement harmonieux entre le plan de la façade de la partie centrale et ceux des façades des bâtiments mitoyens.

Au-delà des 12 m

La hauteur des bâtisses est limitée à 12 m au maximum sous corniche et 15 m maximum au faîte.

Un recul latéral est égal à la hauteur de bâtisse sous corniche avec un minimum de 8 m est imposé vis-à-vis des limites de propriété.

A l'arrière

Un recul de 10 m au minimum est imposé à moins qu'il ne s'agisse d'une rue auquel cas les dispositions du (a) ci-avant sont aussi appliquées.

- * Pour des parcelles (ou ensembles de parcelles) de plus de 25 ares, la zone capable de bâtisse ainsi définie permet la construction de fait de plusieurs bâtiments.

B) "Bâtiments existants"**a) Implantation et gabarit des bâtiments**

- * Les bâtiments existants dont l'implantation et/ou le gabarit ne respecte(nt) pas les dispositions des Art. 15-1 à 15-10 ci-avant, peuvent être maintenus et réaménagés selon la volumétrie et/ou l'implantation existante(s).
- * Toute modification éventuelle (extension, reconstruction totale, etc.) ne peut y être autorisée que dans la mesure où elle contribue directement ou indirectement (éléments architecturaux, liaisons, ...) à réintégrer le bâtiment partiellement ou totalement dans le voisinage immédiat.

b) En dehors des exceptions ci-avant, les dispositions relatives aux Art. 15-1 à 15-10 ci-avant restent d'application.

C) "Unité d'animation urbaine"

Elles concernent les bâtiments le long des rues repérées au plan des aires paysagères par un liseré en surcharge sur la teinte de l'aire 15.

Pour ces bâtiments, la profondeur de la zone d'annexe est portée à 20 m soit 32 m au maximum par rapport à la façade avant.

Les parcelles de moins de 32 m de profondeur peuvent ainsi être bâties sur toute leur profondeur.

Pour ces bâtiments, sauf dans le cas du raccordement au niveau d'un bâtiment mitoyen existant, la hauteur des annexes à rez-de-chaussée unique, ne peut pas être supérieure à :

- cas 1 (niveau arrière des parcelles supérieur ou égal à celui du rez)

4 m sur toute la longueur de l'annexe;

- cas 2 (niveau arrière des parcelles inférieur à celui du rez)

4 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée sans jamais dépasser la hauteur de 7 m à la limite mitoyenne.

Art. 16 : Aire de bâtisse en ordre ouvert

16-1 Définition du paysage - Affectation

A) L'aire est caractérisée par des quartiers de type résidentiel de faible densité. Elle comporte des habitations en ordre ouvert de type "villas" au milieu de la parcelle entourée de jardins.

La largeur de parcelle est le plus souvent voisine de 16 m et sa profondeur de 50 m.

Les types des volumes ainsi que l'organisation des divers volumes sont variés.

Les façades sont aussi bien parallèles à l'alignement que perpendiculaires aux limites parcellaires latérales.

Le type des toitures est varié et les faîtes sont aussi bien parallèles que perpendiculaires à l'alignement.

Parfois, les habitations peuvent être jumelées mais selon une forme de bâtisse similaire.

Les toitures sont en pente et recouvertes généralement de tuiles ou d'ardoises.

Les matériaux d'élévation sont variés mais la brique apparente domine.

B) Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur.

Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

16-2 Implantation

Dans cette aire, les bâtisses sont établies en respectant les conditions ci-après :

- un recul avant de 5 m au minimum et 10 m au maximum est fixé par rapport à l'alignement prévu à l'Art. 8;
- le long des routes régionales et provinciales, ce recul est porté à 8 m au minimum sans préjudice des dispositions de l'avis de l'Administration concernée;
- un recul latéral au moins égal à la hauteur sous corniche avec un minimum de 4 m est fixé entre la bâtisse et les limites latérales de la parcelle.
Dans le cas du jumelage de deux bâtisses, la largeur totale des deux zones de recul latérales peut être doublée;
- un recul de 8 m par rapport à la limite arrière de parcelle;
- la profondeur de bâtisse est de 20 m au maximum à compter à partir de la zone de recul;
- il ne peut être construit sur une parcelle de moins de 16 m de largeur sauf situations préexistantes localement et lorsqu'il est possible d'appliquer les dispositions de l'Art. 15.

16-3 Gabarits en hauteur

La bâtisse est limitée à un étage sur rez-de-chaussée.

Les combles peuvent être aménagés.

La hauteur sous corniche est comprise entre 2,50 m au minimum et 5,00 m au maximum.

16-4 Toitures et matériaux de toiture

Pentes

Les volumes doivent être couverts de toitures à deux versants au minimum de pente comprise entre 30° au minimum et 45° au maximum.

Matériaux de toiture

La couverture de la construction est toujours faite en matériaux durs, d'une seule espèce et d'une seule couleur. Des éléments transparents, tels que fenêtres pour toitures, peuvent y être incorporés.

Ils sont identiques pour les habitations jumelées.

La nature des matériaux ainsi que leurs teintes sont imposées localement parmi la liste ci-après de manière à respecter l'environnement tel que prévu à l'Art. 6.

Liste des matériaux autorisables :

- les tuiles de ton rouge,
- les tuiles de ton sombre,
- les ardoises naturelles,
- les ardoises artificielles,
- le zinc,
- le cuivre.

En cas de placement de panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire, ceux-ci doivent être intégrés dans la toiture.

16-5 Matériaux d'élévation

Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont utilisés.

La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'Art. 6.

L'auteur de projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration.

16-6 Baies et ouvertures

Elles sont libres sous réserve des dispositions de l'Art. 6-d.
Pour les toitures, seules les fenêtres de toiture sont autorisées.

16-7 Clôtures**A) Sur alignement et entre l'alignement et la façade avant**

Elles sont constituées par soit :

1. un mur de brique de four de teinte rouge-brun éventuellement revêtu d'un enduit de ton clair, de 1 m maximum de hauteur;
2. un mur de brique identique à la construction d'une hauteur maximum de 0,50 m;
3. une haie d'une hauteur de un mètre isolée ou doublant un mur.

B) Au-delà de cette distance y compris la limite arrière de parcelle

Elles sont constituées par soit :

1. un mur de brique identique à la construction d'une hauteur maximum de 0,50 m pouvant comporter à la partie supérieure un treillis métallique plastifié de teinte verte et d'une hauteur maximale de 1,80 m;
2. des piquets de teinte verte reliés par un treillis métallique plastifié de teinte verte et d'une hauteur maximale de 1,80 m;
3. une dalle de béton de 0,40 m surmontée de piquets verts et treillis métallique plastifié de teinte verte et d'une hauteur totale maximale de 1,80 m;
4. une haie de hauteur maximale de 2,00 m isolée ou doublant une autre clôture.

C) La zone de recul entre la façade latérale de bâtisse et la limite parcellaire peut être fermée par une clôture du type utilisé dans la partie B de la parcelle.

16-8 Solde de la propriété

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 11.

Les seules constructions y autorisées sont celles permises par les Art. 192-1-a et 193-7 du C.W.A.T.U.P. et leurs modifications éventuelles.

Elles sont permises en plus de celle de la bâtisse principale permise par les dispositions de l'Art. 16-2.

16-9 Reculs

Toute construction autre que les clôtures, les accès (sous réserve des dispositions de l'Art. 8), citernes, fosses septiques ou autres équipements enterrés, y est interdite. Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 11.

Art. 17 : Aire de bâtisse en ordre discontinu**17-1 Définition du paysage - Affectation**

A) Cette aire est située à la périphérie de l'aire de bâtisse en ordre continu. Elle est caractérisée en fait par une succession de parcelles non bâties et de bâtisses ou groupements de bâtisses établies à l'alignement ou avec de reculs variables caractéristiques des diverses aires ci-avant.

B) Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

17-2 Implantation

En fonction de la situation existante, les bâtisses à construire respectent les dispositions soit de l'Art. 15 relatif aux aires urbaines de bâtisse en ordre continu, soit de l'Art. 16 relatif à l'unité de bâtisse en ordre ouvert.

L'application de l'un ou l'autre de ces articles est de mise suivant les principes ci-après :

- * pour la (ou les) propriété(s) sise(s) entre deux bâtisses (principales ou annexes) existantes avec pignons aveugles séparées de moins de 40 m, application des dispositions de l'Art. 15;
- * pour la (ou les) propriété(s) sise(s) entre deux bâtisses (principales ou annexes) existantes avec façade latérale ou assimilable (pignons percés de vues et avec recul latéral) séparées de moins de 40 m, application des dispositions de l'Art. 16;
- * pour la (ou les) propriété(s) sise(s) entre une bâtisse existante avec pignon aveugle et une bâtisse avec façade latérale ou assimilable séparées de moins de 40 m; un bâtiment principal est implanté contre le pignon aveugle en prévoyant un recul latéral de 3 m. Ce bâtiment respecte les dispositions de l'Art. 15 tandis que les autres respectent celles de l'Art. 16.

* pour les propriétés ou ensembles de propriétés de plus de 40 m à front de voirie, les dispositions de l'Art. 15 sont d'application pour au moins la (les) propriété(s) mitoyenne(s) aux bâtisses existantes avec pignons aveugles et pour la suite les dispositions de l'Art. 15 ou de l'Art. 16 sont imposées en fonction des caractéristiques de la rue ou du quartier concernés.

L'auteur de projet du demandeur justifie le parti qu'il se propose de retenir.

Le Collège décide.

17-3 Gabarit des bâtiments

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

17-4 Toitures et matériaux de toiture

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

17-5 Matériaux d'élévation

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

17-6 Baies et ouvertures

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

17-7 Clôtures

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

17-8 Solde de la propriété

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

Art. 18 : Aires de cités ou de construction d'ensemble**18-1 Définition du paysage - Affectation**

- A) Ces aires sont caractérisées par des ensembles d'habitations (logements sociaux, moyens, pour vieux conjoints, ...) construits selon un seul type (ou plusieurs localement) et par conséquent, présentant un caractère homogène de grande valeur urbanistique.

Pour une description plus détaillée des ensembles, l'implantation des bâtiments est reprise au fond de plan et un ensemble de photos prises par l'auteur de projet sont disponibles.

B) **Affectation**

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur.

Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

Pour y délivrer un permis, le collègue y réclame l'avis du gestionnaire conformément aux dispositions de l'Art. 204/5 du C.W.A.T.U.P.

Tous ces ensembles sont repérés au plan des aires paysagères et repris sur la liste ci-après.

1. Cité SORELOBO à la rue de la Garde
2. Cité SORELOBO dite de l'Arbaix
3. Cité des rue du Faubourg et Femme Pendue
4. Cité SORELOBO de la rue Donaire
5. Cité dite Résidence Belle-Vue
6. Cité Avenue Floréal est et ouest
7. Cité du Chemin Vert
8. Cité Piérard
9. Cité des rues de Fleignies et de l'Amitié
10. Résidence Soleil Levant et rue Raoul Follereau
11. Résidence Vicomte Ed. d'Hendecourt

18-2 Implantation**Bâtiments principaux :**

L'implantation des bâtiments existants est maintenue et sert de référence pour l'implantation de nouvelles constructions éventuelles.

Annexes contiguës ou isolées :

L'implantation des annexes existantes est maintenue et peut servir de référence pour les nouvelles éventuelles.

Quand elles sont autorisables, les annexes sont accolées au corps principal de bâtisses établies à mitoyenneté et occupant toute la largeur de la parcelle.

Pour les maisons en bout de bloc, elles occupent toute la largeur de la parcelle ou toute la largeur de bâtisse.

La profondeur de bâtisse mur compris comptée à partir du plan de la façade principale arrière est obligatoirement pour :

1. la cité de la rue de la Garde
 - a) logements unifamiliaux : 4,30 m
 - b) logements pour vieux conjoints : la construction d'annexe ou les transformations éventuelles ne sont pas autorisées individuellement;
2. la cité de l'Arbaix
 - a) anciennes habitations : 4,30 m
 - b) nouvelles habitations : les annexes sont interdites;
3. la cité des rues du Faubourg et Femme Pendue : 6,00 m;
4. la cité de la rue Donaire : 6,00 m en maintenant la servitude d'égouttage;
5. la cité "Belle-Vue" : la fermeture de l'espace couvert est autorisée;
6. la cité Floréal :
 - a) ouest : 6,00 m comme pour la rue Donaire
 - b) est : 7,50 m;
7. la cité du Chemin Vert :
 - a) plan en L : fermer le L plus vérandas de 5 m
 - b) plan rectangulaire : vérandas de 5 m;
8. la cité Piérard :
 - a) maisons obliques par rapport à la voirie : 5 m y compris le maintien possible de l'annexe existante
 - b) maisons perpendiculaires à la voirie : vérandas fermant l'espace entre la façade et l'annexe avec un maximum de 6 m
 - c) appartements de l'extrémité sud-est : les extensions sont interdites;
9. la cité des rues de Fleignies et de l'Amitié : 4,30 m;
10. la cité Soleil Levant et Raoul Follereau : vérandas de 3 m à l'arrière. Extension de même gabarit que le garage latéralement;
11. la cité Vicomte Ed. d'Hendecourt : vérandas de 3 m.

18-3 Gabarits

Bâtiments principaux

Les gabarits des bâtiments existants sont maintenus et servent de référence pour ceux des nouvelles constructions éventuelles.

Annexes accolées et isolées

Les gabarits des annexes existantes sont maintenus et servent de référence pour les nouvelles constructions éventuelles.

Les annexes contiguës sont pour :

1. la cité de la rue de la Garde :

a) maisons unifamiliales : le niveau fini de toiture est de 2,95 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée dans le plan de la façade principale et de 2,30 m sous corniche débordant de 0,50 m par rapport au plan arrière de la façade de l'annexe;

b) maisons pour vieux conjoints : à fixer par un plan type de la SORELOBO;

2. la cité de l'Arbaix :

a) anciennes habitations : niveau est de 10 cm sous celui des seuils de fenêtre des étages;

b) nouvelles habitations : extension est interdite;

3. la cité des rues du Faubourg et Femme Pendue : un solin de 10 cm est réalisé dans le joint des panneaux au niveau inférieur des fenêtres de l'étage;

4. la cité de la rue Donaire : la toiture est en pente continue vers l'arrière, sa hauteur étant obligatoirement de 5 à 10 cm sous le seuil de la fenêtre de l'étage (solin dans le joint des panneaux) dans le plan de la façade principale arrière et de 2,40 m dans le plan de la façade de l'annexe. Un niveau rez-de-chaussée plus un sous-sol sont permis en fonction des dénivellations existantes;

5. la cité "Belle-Vue" : il est imposé par la configuration existante;

6. la cité Floréal :

a) ouest : idem que pour la rue Donaire

b) est : un rez-de-chaussée avec une hauteur de 3,40 m hors tout;

7. la cité du Chemin Vert :

2,70 hors-tout par rapport au niveau du rez-de-chaussée;

8. la cité Piérard :

a) maisons obliques par rapport à la voirie : rez-de-chaussée unique, avec une hauteur maximale de 3,30 m;

b) maisons perpendiculaires à la voirie : idem a);

c) appartements de l'extrémité sud-est : sans objet;

9. la cité des rues de Fleignies et de l'Amitié : solin de 10 cm sous le niveau du seuil des fenêtres de l'étage;
10. la cité Résidence Soleil Levant et Raoul Follereau : rez-de-chaussée unique;
11. la Résidence Vicomte Ed. d'Hendecourt : rez-de-chaussée unique.

18-4 Toitures et matériaux de toiture

Bâtiments principaux

Les pentes et les matériaux des toitures existantes sont maintenues et servent de référence pour les nouvelles constructions éventuelles.
Cependant, ils peuvent être modifiés selon des plans d'ensemble.
Ils doivent rester identiques pour tous les bâtiments d'un bloc.

Annexes contiguës ou isolées

Les pentes et les matériaux des toitures existantes des bâtiments isolés sont maintenus et servent de référence pour les nouvelles constructions éventuelles.

Le type des toitures est pour :

1. la cité de la rue de la Garde : pente continue découlant des hauteurs fixées et les matériaux sont de teinte gris anthracite;
2. la cité de l'Arbaix :
 - a) anciennes habitations : toiture de type terrasse
 - b) nouvelles habitations : extensions sont interdites;
3. la cité des rues du Faubourg et Femme pendue : toiture de type terrasse en roofing;
4. la cité de la rue Donaire : pente continue découlant des hauteurs fixées, les matériaux sont de teinte gris anthracite;
5. la cité "Belle-Vue" : fixés par la situation existante;
6. la cité Floréal
 - a) ouest : type terrasse en roofing
 - b) est : type terrasse en roofing;
7. la cité du Chemin Vert : type terrasse + pente pour les vérandas;
8. la cité Piérard
 - a) toiture terrasse et même matériaux que ceux des annexes existantes
 - b) idem a);

9. la cité des rues de Fleignies et de l'Amitié : faible pente en roofing;
10. la cité Résidence Soleil Levant et Raoul Follereau : type terrasse en mêmes matériaux que les garages et le verre pour les vérandas;
11. la Résidence Vicomte Ed. d'Hendecourt : pente et verre pour les vérandas.

18-5 Matériaux d'élévation

Bâtiments principaux

Les matériaux des constructions existantes sont maintenus et sont utilisés pour les nouvelles constructions ou extensions éventuelles.
D'autres matériaux peuvent, cependant, être autorisés selon des plans d'ensemble pour résoudre certains problèmes techniques.
Ils doivent parfaitement s'intégrer aux matériaux d'origine.

Annexes isolées ou contiguës

Les matériaux apparents des annexes isolées ou contiguës sont identiques à ceux des bâtiments principaux ou du moins de même teinte et de texte similaire.

18-6 Baies et ouvertures

Elles sont fixées par la situation existante.

18-7 Clôtures

1. La cité de la rue de la Garde : les dispositions de l'Art. 15-7 sont d'application;
2. la cité de l'Arbaix :
 - a) anciennes habitations : les dispositions de l'Art. 15-7 sont d'application
 - b) nouvelles habitations : un treillis de fil vert sur poteaux de même teinte d'une hauteur maximale de 1,20 m est seul autorisé aux limites séparatives;
3. la cité des rues du Faubourg et Femme pendue : les dispositions de l'Art. 15-7 sont d'application en précisant toutefois qu'aux limites du domaine public, elles sont situées dans le plan des façades existantes;
4. la cité de la rue Donaire : les dispositions de l'Art. 15-7 sont d'application;
5. la cité "Belle-Vue" : un treillis de fil vert sur poteaux de même teinte d'une hauteur maximale de 1,20 m est seul autorisé aux limites séparatives;

6. la cité Floréal : les dispositions de l'Art. 15-7 sont d'application;
7. la cité du Chemin Vert : les dispositions de l'Art. 16-8 sont d'application;
8. la cité Piérard : un treillis de fil vert sur poteaux de même teinte d'une hauteur maximale de 1,80 m est seul autorisé ainsi que des haies;
9. la cité des rues de Fleignies et de l'Amitié : les dispositions de l'Art. 16-8 sont d'application;
10. la cité Résidence Soleil Levant et Raoul Follereau : un treillis de fil vert sur poteaux de même teinte d'une hauteur maximale de 1,80 m est seul autorisé ainsi que les haies;
11. la Résidence Vicomte Ed. d'Hendecourt : un treillis de fil vert sur poteaux de même teinte d'une hauteur maximale de 1,80 m est seul autorisé ainsi que les haies.

18-8 Solde de la propriété

Les plantations y respectent les conditions de l'Art. 11.

Les seules constructions y autorisées sont celles permises par l'Art. 192-1-a du Code Wallon et ses modifications éventuelles.

Art. 19 : Aire de bâtisse de type villageois

19-1 Définition du paysage - Affectation

A) L'aire est caractérisée par une absence d'alignement apparent ou du moins généralement beaucoup moins lisible que dans les autres aires de bâtisse.

Les bâtiments sont implantés avec des reculs variant très fortement par rapport à l'axe de la voirie ("localement de 4 à 5 de l'axe à près de 30 m rue de Taisnière).

Généralement en cas de faible recul, la partie avant de parcelle n'est pas clôturée, dans les autres cas les clôtures sont hautes (murs, haies).

Les volumes sont allongés.

Ils sont implantés :

- parallèlement à l'axe de la rue ou du moins plus ou moins dans le cas des reculs les plus importants;

- perpendiculairement à l'axe de la rue dans le cas des reculs les plus faibles.

Des volumes en L sont courants.

La pente des toitures et de plus ou moins 45°.

La brique de four de teinte rouge-brun (parfois peinte) accompagnée souvent de linteaux, bandeaux, de pierre bleue domine.

La tuile de teinte rouge et l'ardoise alternent.

Les volumes sont simples et les toitures ne débordent pas ou très peu.

B) Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur.

Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

19-2 Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non, ainsi que de la trame parcellaire.

Bâtiments préexistants

L'implantation des volumes principaux des bâtiments existants est maintenue.

Leur extension éventuelle maintient ou renforce le caractère allongé des volumes.

Le rapport entre la longueur de la façade et celle du pignon doit être supérieur à 1,5.

Pour les volumes parallèles ou sensiblement parallèles à l'axe de la rue, le plan des façades avant et arrière est maintenu et les extensions se font latéralement tenant compte du profil du volume original. Les pignons peuvent être établis à la limite parcellaire (soit à mitoyenneté).

Pour les volumes perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à l'axe de la voirie, le plan des façades avants et latérales sont maintenus et l'extension se fait vers l'arrière tenant compte du profil du volume original.

Eventuellement, les extensions se font par ajout d'un deuxième volume de gabarit similaire pour former un L.

Des volumes secondaires d'une profondeur de 4 m au minimum peuvent être accolés au volume principal.

Ces volumes peuvent englober en fait 2 ou plusieurs habitations distinctes.

Nouveaux bâtiments

L'implantation de nouveaux bâtiments se fait :

- * soit en s'accolant à mitoyenneté sur un bâtiment existant en respectant la volumétrie décrite ci-avant;
- * soit en ordre isolé sur une parcelle.

Les volumes principaux respectent la volumétrie décrite ci-avant et ils sont :

- soit parallèles à l'alignement avec un recul compris entre 6 m au minimum et 10 m au maximum;
- soit perpendiculaires à l'alignement avec un recul compris entre 2 m au minimum et 4 m au maximum;

La distance entre les plans des façades avants de 2 groupes voisins est de 2 m au moins.

Latéralement, les bâtiments sont établis soit :

- à mitoyenneté sur une longueur de 12 m au maximum;
- avec un recul égal ou supérieur à la hauteur sous corniche avec minimum de 4 m.

Dimensions des bâtisses

La longueur maximale des volumes est de :

- 50 m pour ceux parallèles à l'alignement,
- 20 m pour ceux perpendiculaires à l'alignement.

La profondeur maximale des volumes principaux est de 12 m.

19-3 Gabarit des bâtiments

La hauteur sous corniche du bâtiment principal varie entre 3 et 6 m

La hauteur sous corniche du volume secondaire varie entre 2,00 et 2,50 m.

19-4 Toitures et matériaux de toiture

Les toitures sont à deux versants droits avec faite parallèle au plus grand côté du bâtiment. La pente est comprise entre 40 et 45°.

Les volumes secondaires peuvent avoir une toiture en appentis de pente comprise entre 25 et 45° ou du type terrasse.

Les toitures ne comprennent pas de débordement marquant, ni d'élément saillant détruisant la volumétrie principale. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les matériaux des toitures sont :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de même teinte,
- la tuile de teinte rouge ou brune,
- le zinc, le roofing et les membranes synthétiques pour les toitures terrasses.

19-5 Matériaux d'élévation

Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont autorisés.

La pierre bleue ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

19-6 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

19-7 Clôtures

Elles répondent aux dispositions de l'Art. 13.

A) Sur alignement et entre l'alignement et la façade avant

La clôture sur ces limites n'est pas obligatoire et peut même être interdite localement pour respecter le caractère existant (aspect de village-rue).

A.I) Recul de moins de 4 m entre l'alignement et la façade avant

La clôture éventuelle est constituée par soit :

1. un mur en brique de four de teinte rouge-brun avec ou sans couvre-mur d'une hauteur de 0,8 m au maximum;
2. une haie en essence locale (annexe 4-B) d'une hauteur de 1 m au maximum isolée ou doublant un mur.

A.II) Recul de plus de 4 m entre l'alignement et la façade avant

La clôture éventuelle est constituée par soit :

1. un mur en brique de four de teinte rouge-brun avec ou sans couvre-mur d'une hauteur de 1,8 m au maximum;
2. une haie en essence locale (annexe n° 4-B) d'une hauteur de 2 m au maximum, isolée, dressée en incorporant un treillis de fils et poteaux de teinte vert (hauteur maximale de 1,8 m) ou doublant un mur.

B) Au-delà de cette distance y compris la limite arrière de parcelle

La clôture est constituée par soit :

1. un mur en brique de four de teinte rouge brun avec ou sans couvre-mur d'une hauteur de 1,8 m au maximum;
2. des piquets de teinte verte reliés par un treillis métallique plastifié de même teinte verte et d'une hauteur maximale de 1,80 m;
3. une dalle de béton de 0,40 m surmontée de piquets verts et treillis métallique plastifié de même teinte et d'une hauteur totale de 1,80 m au maximum;
4. une haie de hauteur en essence locale (annexe n° 4-B) isolée, dressée sur ou incorporant un treillis de fil et poteaux de teinte verte (hauteur maximale de 1,80 m) ou doublant un mur.

- C) La zone de recul entre la façade latérale de bâtisse et la limite parcellaire peut être fermée par une clôture du type utilisé dans la partie B de la parcelle. Localement, la plantation d'une haie d'une hauteur comprise entre 1 m et 2 m peut être imposée. Elle sera plantée 3 ans au minimum après la construction.

19-8 Solde de la propriété

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 11 des dispositions générales. Les seules constructions y autorisées sont celles permises par les Art. 192-1-a et 193-7 du Code Wallon et ses modifications éventuelles.

Art. 20 : Aire de grands bâtiments à usage spécifique**20-1 Définition du paysage - Affectation**

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur.

Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

Les logements éventuels permis par les dispositions du plan de secteur sont intégrés dans le(s) bâtiment(s) d'activité.

20-2 Implantation des bâtisses

Deux cas sont distingués à savoir les parcelles de moins de 1 ha de superficie ainsi que celles de plus de 1 ha.

a) Parcelles de moins de 1 ha

Les bâtisses y sont implantées librement à condition qu'elles respectent les reculs suivants :

- à front de rue : 8 m minimum par rapport à l'alignement;
- aux limites latérales : la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m;
- à la limite arrière : 8 m minimum.

D'autre part, si deux industriels présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs, tout en respectant les conditions d'implantation.

b) Parcelles de plus de 1 ha

Les bâtisses y sont implantées librement à condition qu'elles respectent des reculs de 15 m au minimum par rapport aux limites de propriété et de l'alignement.

20-3 Gabarit des bâtiments**a) Parcelles de moins de 1 ha**

La hauteur maximale limitée à 8 m sous corniche.

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles pour le bon fonctionnement de certaines entreprises.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

b) Parcelles de plus de 1 ha

La hauteur maximale limitée à 15 m sous corniche.

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles pour le bon fonctionnement de certaines entreprises.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

20-4 Toitures et matériaux de toiture

Les toitures sont à versants de pente comprise entre 25 et 45 degrés ou du type plate-forme (pente inférieure à 10 degrés).

Elles sont réalisées avec des matériaux identiques présentant une harmonie et une sobriété de tonalité.

Les matériaux ci-après sont autorisés :

- les tuiles de terre cuite de ton rouge;
- les tuiles de terre cuite de ton sombre;
- les ardoises naturelles;
- les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel et de même teinte;
- le zinc;
- le cuivre;
- les ondulés de teinte sombre et de teinte dans la masse;
- le roofing et les membranes synthétiques pour les toitures du type terrasse;
- le bardage métallique mis en oeuvre de manière soignée.

20-5 Matériaux d'élévation

Les bâtiments présentent une architecture soignée et adaptée à leur destination.

Toutes les façades sont réalisées avec des matériaux identiques et en harmonie.

Les matériaux permis sont :

- la brique de terre cuite de ton rouge-brun;
- le béton architectonique teinté dans la masse ou le béton de gravier;
- les blocs ou autres matériaux recouverts d'enduit ou de silex projeté;
- les bardages métalliques de teinte adaptée à l'environnement, utilisés et mis en oeuvre de manière soignée.

20-6 Baies et ouvertures

Elles sont libres sous réserve des dispositions de l'Art. 6.

20-7 Clôtures

Les clôtures répondent aux dispositions de l'Art. 11.

Il est précisé que des clôtures en treillis de fil de teinte verte établis sur des poteaux de même teinte et d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisées ainsi que des haies d'une hauteur de 2 m au maximum.

20-8 Parties de la zone non bâties

Les parties non bâties de l'aire sont entretenues conformément aux dispositions de l'Art. 11.

Quelle que soit la taille de la parcelle, 10 % au moins de sa superficie doivent être engazonnés et plantés.

20-9 Parcage des voitures

Des aires de stationnement respectant strictement les dispositions reprises en annexe n° 11 et ses modifications éventuelles sont aménagées à l'intérieur des parcelles et se situent en dehors des voies de circulation et des aires de déchargement ou de manoeuvres.

Art. 21 : Aires rurales ou non urbanisées**21-1 Définition du paysage**

- * Cette unité couvre l'ensemble du territoire de l'entité non destinée principalement à la construction de bâtiments.
- * Les activités y autorisées sont celles prévues par le plan de secteur (zones agricoles, zones forestières, d'espace vert, de plan d'eau, etc.).
- * Les bâtiments existants dont la destination ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction conformément aux dispositions de l'Art. 186 du Code Wallon et ses modifications éventuelles.
- * De même, les dispositions suivantes de l'Art. 188 dudit Code sont d'application :
 1. A titre exceptionnel, peuvent être autorisés des lotissements et des constructions, pour autant que ceux-ci ne portent pas atteinte au bon aménagement local et ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'à la date d'entrée en vigueur du plan ou du projet de plan de secteur, le terrain soit situé à l'intérieur d'un groupe d'habitations et du même côté d'une voie publique, autre qu'un chemin de terre, et suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux. Cette faculté ne s'étend toutefois pas aux terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins, exception faite, soit pour un service public, soit pour l'établissement d'installations ou de constructions en rapport avec le service des usagers; dans ce cas, le logement de l'exploitant peut être autorisé.
 2. A titre exceptionnel, peut être autorisé l'aménagement en vue de l'habitation d'une construction ayant déjà servi à cet usage ou ayant fait partie d'un ensemble habité, pour autant que, d'une part, soient respectés le caractère architectural de la région et la destination de la zone, et que, d'autre part, la construction satisfasse aux règles de l'art et aux prescriptions réglementaires en matière de stabilité, d'hygiène et de protection contre l'incendie.

21-2 Implantation

Les dispositions de l'Art. 19-2 sont d'application sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels les dimensions maximales autorisables, sont portées à 30 x 75 m.

21-3 Gabarit des bâtiments

Les dispositions de l'Art. 19-3 sont d'application.

21-4 Toitures et matériaux de toiture

Les dispositions de l'Art. 19-4 sont d'application sauf pour les bâtiments d'exploitation où la pente de toiture minimale est portée à 30°.

Dans ce cas, les matériaux suivants sont aussi permis :

- les ondulés teintés dans la masse et de teinte noire ou gris foncé;
- les bardages métalliques de teinte intégrée dans l'environnement et mis en oeuvre de manière soignée.

21-5 Matériaux d'élévation

Les dispositions de l'Art. 19-5 sont d'application sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels les matériaux suivants sont aussi autorisés :

- le béton architectonique teinté dans la masse ou le béton de gravier;
- les blocs ou autres matériaux recouverts d'enduit ou de silex projeté;
- les bardages et structures métalliques de teinte adaptée à l'environnement et mis en oeuvre de manière soignée.

21-6 Baies et ouvertures

Les dispositions de l'Art. 19-6 sont d'application.

21-7 Clôtures

Les dispositions de l'Art. 19-7 sont d'application.

21-8 Solde de la propriété

Les dispositions de l'Art. 19-8 sont d'application.

C. DISPOSITIONS TECHNIQUES DIVERSES

Art. 22 : Procédure d'implantation des bâtiments

Avant d'entreprendre les travaux, le maître de l'ouvrage demande au Collège des Bourgmestre et Echevins l'alignement et le niveau. Dès que les travaux de bâtisse ont atteint le niveau de rez-de-chaussée, le maître de l'ouvrage demande au Collège de contrôler l'alignement et le niveau.

Aucune partie de la bâtisse ne s'appuie sur le revêtement du trottoir.

Le niveau des fondations de la façade à rue est établi à une profondeur sous le trottoir d'au moins 1,50 m afin de permettre sans danger pour le bâtiment, le creusement de tranchées en voies publiques. Si le maître de l'ouvrage désire bâtir sur une profondeur moindre, il adresse une demande écrite au Collège qui peut lui accorder l'autorisation nécessaire, l'Administration Communale étant déchargée de toute responsabilité.

Aucune saillie en sous-sol n'est admise sur l'alignement, exception faite des fondations de la façade.

Les saillies fixes sur l'alignement, au-dessus du niveau du trottoir ou de la voie publique, ne peuvent dépasser 10 cm jusqu'à 2,50 m de hauteur ni 60 cm au-dessus de cette hauteur.

En outre, il importe que :

- les saillies restent au moins à 60 cm de l'immeuble adjacent, exception faite des cordons et corniches;
- les saillies restent au moins à 50 cm en deçà de la bordure des trottoirs.

Lorsqu'il s'agit d'auvents ou d'une architecture remarquable, le Collège peut tolérer des saillies plus importantes à condition qu'elles ne constituent ni gêne, ni danger pour les usagers de la voie publique.

Dans les rues étroites, le collège peut limiter les saillies ou les interdire.

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 marquises et leurs barres de soutien sont fixées à au moins 2,10 m au-dessus du trottoir. Leur saillie ne peut dépasser 2,00 m ni se trouver à moins de 50 cm en retrait de la bordure du trottoir. Une frange ou une bande flottante de maximum 20 cm de hauteur peut être prévue à la marquise.

Les descentes d'eau pluviale en bordure de trottoir doivent être encastrées dans les murs de façades.

Art. 23 : Hygiène - insalubrités des logements

Les logements doivent satisfaire à la "C M du 26.04.1993 relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région Wallonne" ainsi que ses modifications éventuelles.

Le texte d'application est repris en annexe n° 11.

Art. 24 : Environnement des constructions

Afin de permettre des plantations, de conserver celles existantes entre autre des arbres à hautes tiges ou des clôtures naturelles, pour régulariser l'évacuation des eaux, le permis peut stipuler que certains endroits demeurent dépourvus de revêtement ou libres de construction au-dessus ou sous le niveau du sol.

Art. 25 : Cheminées

L'orifice supérieur d'un conduit de fumée ou d'air vicié, situé horizontalement à moins de 4 m des fenêtres, doit les dominer d'au moins de 2 m. Ils ne peuvent déboucher sur la voie publique. Toutefois, les conduites des appareils dits "à ventouses" sont autorisés à condition que leur orifice d'évacuation, lorsqu'il débouche à moins de 2 m au-dessus du sol et dans un endroit accessible soit muni d'un système de protection adéquat.

Art. 26 : Assainissement

Chaque bâtiment ou installation quelconque comporte un réseau d'égouts privé raccordé à l'égout public.

Ce réseau privé récolte et évacue toutes les eaux usées ainsi que les eaux pluviales qui ne sont pas absorbées directement pour le sol soit par gravitation soit par pompage.

Il est établi suivant les règles de l'art en limitant les nuisances pour les domaines publics et privés.

Le branchement sur l'égout public est réalisé selon les directives données par le Collège ainsi que celles de l'Art. 8.

L'écoulement libre des eaux de pluie provenant des fonds riverains vers les caniveaux de la voie publique est interdit.

Il en est de même pour la pose de gargouille dans le trottoir.

Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'égout public, le Collège peut tolérer un écoulement libre vers les fossés ou caniveaux de la voie publique pour les eaux pluviales.

Il est interdit d'aménager des fosses d'aisance ou des puits perdus là où il existe un réseau d'égouts privés pour l'évacuation des matières fécales.

Pour les habitations isolées et là où il n'existe pas de réseau d'égouts public, les fosses septiques respectant les directives de la Région sont obligatoires.

Les citernes d'eau de pluie sont obligatoirement étanches.

Art. 27 : Eau potable

En plus des conditions d'hygiène imposées à l'Art. 25, l'emplacement des compteurs et l'installation intérieure d'alimentation en eau respectent les directives de la société distributrice pour autant qu'elles soient approuvées par la Région.

Art. 28 : Installations électriques

L'emplacement des compteurs et l'installation intérieure d'alimentation en électricité respectent les directives de la société distributrice pour autant qu'elles soient approuvées par la Région.

Art. 29 : Gaz

Les installations de gaz ainsi que les emplacements des compteurs sont conformes aux normes et directives en vigueur ainsi qu'aux directives de la Société distributrice pour autant qu'elles soient approuvées par la Région.

Art. 30 : Friteries

Les installations de friteries à établir sur le domaine privé sont obligatoirement intégrées dans un bâtiment en dur respectant les dispositions du présent Règlement.

Elles respectent les normes et directives en vigueur.

Dressé par l'Auteur de Projet,

Ir. Arch. P. DURANT

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du

Par ordonnance,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent Règlement d'Urbanisme a été déposé à l'examen public à la Maison Communale.

Par le Collège,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Par ordonnance,

Le Secrétaire,

Le Président,

Copie certifiée conforme à l'original,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

25 octobre 1994