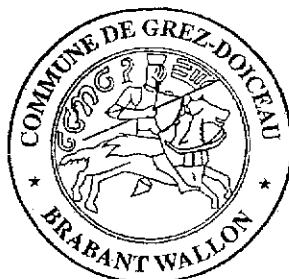


REGION WALLONNE  
COMMUNE DE GREZ-DOICEAU

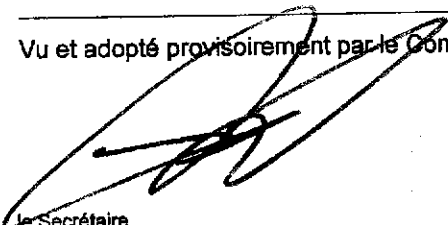


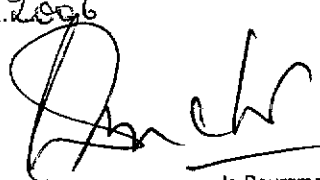
Plan Communal d'Aménagement  
du Centry

Options Urbanistiques et Planologiques  
Prescriptions urbanistiques

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du 14 mars 2006

Par ordonnance :

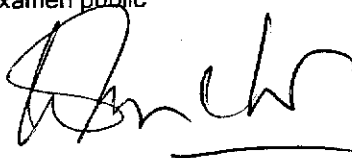
  
le Secrétaire

  
le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen public  
du 25 avril 06 au 08 juin 2006

Pour le Collège :

  
le Secrétaire

  
le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 07 novembre 2006

  
le Secrétaire

  
le Bourgmestre



Date: 11 / 2006 Auteur de projet agréé:  
Echelle : 1/1000 Jean-Pierre ADNET

Auteur de projet :  
aménagement

Chaussée de La Hulpe, 177 bte 5  
1170 BRUXELLES  
Tél.: 02/639.63.00  
Fax: 02/640.19.90  
e-mail : amenagement@acpgroup.be



Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du  
**03 SEP. 2007**

Le Ministre du Logement, des Transports  
et du Développement territorial,

André Antoine

Pour copie conforme

Véronique HAMES  
Attachée



## Sommaire

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES</b> | <b>2</b>  |
| 1.1      | Orientation générale                          | 2         |
| 1.2      | Options planologiques                         | 2         |
| 1.3      | Options urbanistiques                         | 3         |
| <b>2</b> | <b>PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES</b>            | <b>5</b>  |
| 2.1      | Prescriptions générales                       | 5         |
| 2.2      | Prescriptions par zone                        | 7         |
| 2.2.1    | Résidence                                     | 7         |
| 2.2.2    | Activités économiques et services             | 18        |
| 2.2.3    | Voirie                                        | 22        |
| 2.2.4    | Espaces verts                                 | 24        |
| <b>3</b> | <b>DEFINITIONS</b>                            | <b>25</b> |

Les modifications et ajouts sont surlignés

(Modification février 2006 + ajouts selon art. 2 du Conseil communal du 7 novembre 2006)



# 1 Options urbanistiques et planologiques

## 1.1 ORIENTATION GÉNÉRALE

### ▪ Enjeux de l'urbanisation du site

Le site est essentiellement destiné à la création d'un quartier d'habitation en continuité avec les quartiers existants : le centre de Grez-Doiceau, le hameau du Centry, les quartiers résidentiels récents. Ce quartier d'habitat permet l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité qui renforceront la mixité fonctionnelle du centre villageois.

La localisation du site présente différents atouts :

- La proximité du centre villageois et de ses équipements : services communaux, église, services et commerces de proximité
- L'environnement naturel et paysager de qualité
- La bonne accessibilité (voitures et transports en commun) via la chaussée de la Libération : accès direct à la N 25 vers Wavre, Louvain-la-Neuve, Leuven et Bruxelles.

Le site représente une zone privilégiée pour l'habitat :

- Il constitue une des dernières réserves de zone d'habitat à proximité du centre de la commune
- Il répond à une demande croissante de logements individuels ou collectifs s'accompagnant de services de proximité.

### ▪ Choix des destinations

Le site (superficie totale : 14 ha 34 a 79 ca) est principalement destiné à accueillir de nouveaux logements.

Il accueille également des fonctions complémentaires aux logements : le commerce, les services, les espaces verts publics ainsi que certains équipements communautaires.

### ▪ Choix urbanistiques

La conception du plan de destination et des prescriptions s'appuie sur les principes suivants :

- Intégration de l'urbanisation dans le réseau de voiries et dans le contexte bâti existants : Chaussée de la Libération, voirie principale d'accès au noyau villageois, allée du Bois de Bercuit, voirie de desserte au niveau communal et rue du Centry, voirie de desserte plus strictement locale.
- Renforcement de la densité d'habitat dans le voisinage du centre de Grez-Doiceau.
- Création d'espaces publics structurants : espace public central, lieu d'implantation de l'équipement collectif et articulation de la circulation locale.
- Diversité des ambiances dans les espaces publics : espace public central, voiries de type zone trente, piétonniers, espaces verts.
- Création d'un paysage bâti intégrant les typologies urbanistique existantes.

## 1.2 OPTIONS PLANOLOGIQUES

### ▪ Logements

Deux modes de logements sont prévus : le logement en habitations unifamiliales et le logement collectif. Le logement collectif s'implantera autour de l'espace public central et le long de la chaussée de la Libération.

La densité de logement à l'intérieur de la nouvelle zone à urbaniser (terrain agricole actuellement non bâti, soit 5 ha 24 a 16 ca) est de 20 logements à l'hectare :

Habitations unifamiliales : 37

Appartements (moyenne 100 m<sup>2</sup>) : 70

(Le reste du PCA soit les zones d'habitat le long des voiries périphériques présente actuellement une densité de 10,3 logements à l'ha)



La superficie des parcelles destinées à accueillir des habitations unifamiliales sera diversifiée. Elle sera comprise, dans la nouvelle zone à urbaniser, +/- entre 3 et 15 ares.

La densité de logement sur l'ensemble du plan d'aménagement (parcelles construites et parcelles à construire, soit 17ha34a78ca) sera de 11,7 logements à l'Ha (soit +/- 203 logements au total)

#### ▪ **Services publics et équipements communautaires, commerces et bureaux**

Les bâtiments de logement collectif situés le long de la chaussée de la Libération pourront accueillir des commerces de proximité et des bureaux au rez-de-chaussée.

Une zone centrale sera destinée à accueillir des équipements communautaires liés à la vie du quartier : maison de quartier, crèche, salle de sport, ...

#### ▪ **Espaces verts**

Un espace vert central, accessible au public, pourra accueillir des jeux d'enfants.

D'autres espaces verts publics agrémenteront principalement les piétonniers.

A titre indicatif, la superficie totale des espaces verts publics est de +/- 44 ares.

## **1.3 OPTIONS URBANISTIQUES**

#### ▪ **Plan masse**

Les options urbanistiques sont, pour partie, illustrées par le plan masse.

Ce plan masse est indicatif.

#### ▪ **Espace rue et mode de groupement**

Les espaces publics sont délimités par des ensembles de constructions groupées formant des îlots ouverts.

#### ▪ **Implantation**

Les volumes principaux et annexes (non attenants au volume principal) sont en général implantés avec un recul sur l'alignement.

En ce qui concerne la nouvelle zone à urbaniser, autour de l'espace central et le long de la chaussée de la Libération, les constructions sont implantées en rangées mitoyennes continues.

Sur les autres voiries à créer, elles sont implantées soit par groupe de 2 ou 3 habitations, soit en ordre isolé.

En ce qui concerne les zones déjà bâties, le long des voiries périphériques existantes, les constructions seront soit en ordre isolé soit en ordre semi-continu en fonction de l'implantation du bâti existant.

Les modifications du relief naturel du sol sont limitées au maximum.

#### ▪ **Volumétrie**

Les volumes principaux, secondaires (attendant au volume principal) ou annexes (non attenants au volume principal) sont simples et de plan rectangulaire.

Afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant, les volumes principaux et annexes sont couverts par des toitures à 2 versants.

Les volumes principaux implantés le long des voiries (hors espace central et chaussée de la Libération) comprennent 1,5 ou 2 niveaux sous gouttières ; les combles pouvant être habités.

Le faite de toiture du volume principal est parallèle à la voirie.

Afin de renforcer la structure spatiale, les volumes principaux implantés sur le pourtour de l'espace central et le long de la Chaussée de la Libération comprennent obligatoirement 2 niveaux sous gouttières ; les combles pouvant être habités.

Les volumes secondaires et annexes ont une hauteur distinctement inférieure à celle des volumes principaux.



Les « cars-ports » sont autorisés dans les limites des volumes secondaires prescrits.

#### ▪ **Matériaux**

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.

#### ▪ **Zone de recul**

La zone de recul est aménagée comme le prolongement de la voirie sous la forme d'espaces ouverts. Elle est aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur.

#### ▪ **Intérieur d'îlot**

Les intérieurs d'îlots sont aménagés sous la forme de jardins privés. Les aménagements et constructions y sont limités au maximum.

#### ▪ **Voirie et espaces publics**

Le quartier est structuré par un réseau de voiries et de sentiers délimitant des îlots.

La voirie à double sens assure la desserte locale du site et la liaison avec les quartiers voisins. La voirie forme un bouclage autour de l'espace public central.

Afin de renforcer son rôle social, l'espace central est aménagé essentiellement en vue de son utilisation par les piétons.

Les sentiers destinés exclusivement aux circulations lentes forment une liaison via le centre du site entre la rue du Centry et la chaussée de la Libération.

#### ▪ **Stationnement**

Le stationnement est réalisé en voirie, dans la zone de recul ou dans l'enceinte des bâtiments.

Il n'est pas autorisé dans la zone de cours et jardins.

Le stationnement pour les commerces, les bureaux et les immeubles à appartements est implanté majoritairement dans l'enceinte des bâtiments.

#### ▪ **Plantations**

La voirie principale, l'espace central et les sentiers sont localement plantés d'arbres à haute tige choisis parmi les essences régionales.



## 2 Prescriptions urbanistiques

### CHAMP D'APPLICATION

Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de chaque zone du territoire couverte par le plan communal dit « du Centry ».

Ces prescriptions se réfèrent aux indications graphiques du **PLAN de DESTINATION** (plan n°3) et en précisent les intentions. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions écrites, la prééminence est accordée à la partie graphique.

Toutefois, la circulaire ministérielle n° 56 – 2 du 19 octobre 1970 reste d'application :

« En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les mesures qui réalisent le mieux les objectifs du plan qui sont d'application ; en règles générales, ce sont les prescriptions les plus restrictives. »

### 2.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

**Les prescriptions générales sont valables pour toutes les zones.**

#### ▪ Lotissements existants

Les prescriptions du présent P.C.A. ne sont pas applicables à l'intérieur des périmètres des lotissements dûment autorisés et non périmés.

Les prescriptions urbanistiques des permis de lotir restent intégralement d'application.

Cependant, les prescriptions du P.C.A. sont applicables à leurs modifications.

#### ▪ Nouveaux lotissements

En cas de lotissement, les nouvelles limites parcellaires seront, dans la mesure du possible, perpendiculaires à l'alignement.

La largeur des parcelles sera supérieure à 7 mètres, tout en n'excédant pas 20 mètres.

Pour rappel, les divisions de biens à l'intérieur du PCA ne sont pas soumises à permis de lotir, pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante (art. 89 § 2 du CWATUP).

#### ▪ Limites parcellaires

Les limites des nouveaux lots sont susceptibles d'être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins, moyennant l'approbation du Gouvernement (art. 49 du CWATUP).

#### ▪ Transformation ou agrandissement

La transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment présentant un caractère architectural affirmé veillera à maintenir la morphologie originelle notamment en respectant la composition des élévations dans le rapport plein/vide, les pentes de toiture et le gabarit.

#### ▪ Stationnement

Le stationnement est réalisé exclusivement dans la zone de voirie, dans la zone de recul et dans les zones destinées aux constructions.

La circulation des véhicules et leur stationnement sont interdits dans la zone de cours et jardins.

Le stationnement pour les immeubles à appartements est situé majoritairement dans l'enceinte des bâtiments.

Les rampes d'accès au sous-sol ne sont autorisées que pour les immeubles d'appartements. Dans ce cas, elles sont situées exclusivement dans l'enceinte des bâtiments.

Pour les logements, il doit être prévu au moins 2 emplacements de stationnement par logement et sur fond privé.

Pour les bureaux, il doit être prévu au moins un emplacement de stationnement par emplacement de bureau brute et sur fond privé.



Pour les surfaces commerciales, il doit être prévu au moins un emplacement de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface brute, sur fond privé. En particulier, pour une moyenne surface d'alimentation, il doit être prévu au moins un emplacement de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface brute, sur fond privé.

En ce qui concerne les petits commerces de détail, il doit être prévu 4 emplacements de stationnement par commerce sur fond privé.

Pour les professions libérales, il doit être prévu au moins 4 emplacements de stationnement, sur fond privé.

#### ▪ **Personnes à mobilité réduite**

Sont d'application les dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 415 du CWATUP, AGW du 25 février 1999 et du 25 janvier 2001, article 1<sup>er</sup>)

#### ▪ **Voirie et rond-point chaussée de la Libération**

Les voiries seront réalisées avant la mise en vente des parcelles qu'elles desservent. Le lotisseur veillera à prévoir les infrastructures indispensables et suffisantes pour permettre aux acquéreurs de parcelles l'accès à l'électricité, au gaz, au téléphone, à la télédistribution et à la distribution de l'eau.

Le plan communal d'aménagement prévoit la réalisation d'un rond-point situé chaussée de la Libération ; ce rond-point permettra de distribuer les nouveaux flux de circulation, de garantir la sécurité en ralentissant la circulation et de marquer l'entrée de la commune.

L'étude et la réalisation de ce rond-point constituera une charge d'urbanisme liée à la première demande de permis (permis de lotir éventuel, permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et espaces publics ou permis d'urbanisme pour un chantier groupé).

En outre la délivrance de ce permis pourra être subordonnée à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.

#### ▪ **Espace communautaire**

Le plan communal d'aménagement prévoit une zone d'équipement communautaire à destination de maison de quartier, salle de réunion, ...

La délivrance du premier permis (permis de lotir éventuel, permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et espaces publics ou permis d'urbanisme pour un chantier groupé) pourra être subordonnée à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété du terrain destiné à l'équipement communautaire ainsi que celle du terrain contigu destiné aux abords et au parcage.

#### ▪ **Egouttage**

Le réseau d'égouttage sera réalisé en même temps que les voiries. Les raccordements au réseau existant ainsi que les aménagements rendus nécessaires par l'implantation du nouveau quartier (bassin d'orage destiné à reprendre les eaux de ruissellement au sol, ...) constitueront une charge d'urbanisme liée à la première demande de permis (permis de lotir éventuel, permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et espaces publics, ou permis d'urbanisme pour un chantier groupé).

#### ▪ **Citernes d'eau de pluie**

Chaque habitation sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie individuelle (5.000 litres) dont le trop plein sera évacué via un puits perdu.

#### ▪ **Publicité**

Les panneaux et affiches publicitaires sont interdits.

#### ▪ **Capteurs solaires**

Le placement de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisé pour autant :

que leur superficie totale, d'un seul tenant, ne dépasse pas la moitié du versant concerné ;

que l'ensemble des panneaux soit incorporé dans le plan de la toiture pour les nouvelles constructions, ou éventuellement fixé sur la toiture à l'aide de supports pour les constructions existantes ; dans ce cas, l'ensemble de la superstructure ne peut excéder 0,30 mètre d'épaisseur ;

que l'ensemble des panneaux présente une forme rectangulaire et que ceux-ci soient positionnés verticalement ;

qu'il ne présente aucun débordement par rapport à la toiture du bâtiment ;



qu'il respecte le parallélisme des plans et des lignes dudit bâtiment ;  
que chaque capteur présente une dominante verticale.

## 2.2 PRESCRIPTIONS PAR ZONE

### 2.2.1 Résidence

#### 10 Zones de résidence

Ces zones sont reprises sur le plan de destination sous les numérotations 10.1.1 ; 10.1.2 ; 10.1.3 ; 10.2 ; 10.3 ; 10.4 ; 10.5.

Ne sont autorisées dans ces zones que les constructions à usage principal d'habitation.

Toutefois, les services d'utilité publique, les commerces et les bureaux sont autorisés dans la zone 10.1.3, à l'exception des commerces de nuit qui y sont interdits « C.C. Adoption définitive du 07/11/2006 ».

#### 10.1 Constructions résidentielles en ordre continu

Ces zones sont reprises sur le plan sous les numérotations 10.1.1 ; 10.1.2 ; 10.1.3

##### ▪ Destination

La zone de constructions résidentielles en ordre continu se subdivise en 3 zones en fonction de la destination :

##### 10.1.1 Constructions résidentielles en ordre continu sous la forme de maisons unifamiliales

Sont autorisées dans ces zones, les constructions à usage principal d'habitation sous la forme de maisons unifamiliales.

##### 10.1.2 Constructions résidentielles en ordre continu sous la forme d'habitat collectif

Sont autorisées dans ces zones, les constructions à usage principal d'habitation sous la forme d'immeubles à appartements.

##### 10.1.3 Constructions résidentielles en ordre continu sous la forme d'habitat collectif avec possibilité de commerces, services ou bureaux au rez-de-chaussée

Sont autorisées dans ces zones, les constructions à usage principal d'habitation sous la forme d'immeubles à appartements.

Les commerces et les bureaux sont autorisés au rez-de-chaussée, à l'exception des commerces de nuit qui y sont interdits « C.C. Adoption définitive du 07/11/2006 ».

Les services publics et équipements communautaires liés à la vie du quartier y sont également autorisés. Les aménagements complémentaires tels que les terrasses, les rampes d'accès pour les immeubles à appartements ainsi que les murs de clôture ou de soutènement ne sont autorisés que dans cette zone.

##### ▪ Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont jointives et forment un ensemble continu.



Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attachés au volume principal).

Les volumes annexes (non attachés au volume principal) ne sont pas autorisés.

Ces différents volumes s'articulent de manière à former un front de bâtisse continu.

## ■ Implantation

### – Implantation par rapport à l'alignement

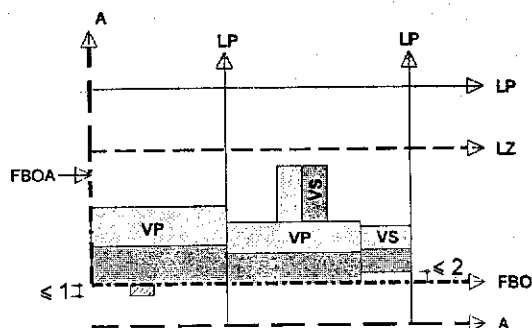
Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire, en respectant le sens du faîte obligatoire, et, le cas échéant, sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement.

Le(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés :

Soit contre la façade arrière du volume principal,

Soit contre une façade latérale du volume principal avec une marge de recul maximale de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire.

Les balcons et oriel (bow-windows) peuvent empiéter sur la zone de recul sur une profondeur de 1 mètre.

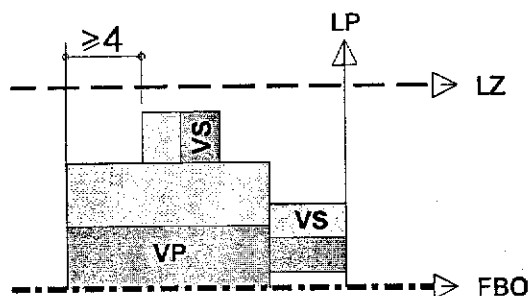


### – Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un pignon est implanté obligatoirement sur les limites parcellaires de part et d'autre de la parcelle.

La marge de recul latéral pour les volumes secondaires non mitoyens est au minimum de 4 mètres.

Cette marge de recul peut être ramenée à 2,50 m dans le cas de parcelles étroites (jusqu'à 7 mètres de largeur).



Les vérandas sont autorisées pour les maisons unifamiliales en ordre continu (10.1.1), en façade arrière, en vitrage translucide, en surface limitée (20 m<sup>2</sup>), avec pente de toiture minimum de 25°, en verre armé translucide ou matériau requis pour les constructions principales.

### – Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais et à rester compatibles avec les niveaux de la parcelle voisine.

Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul.

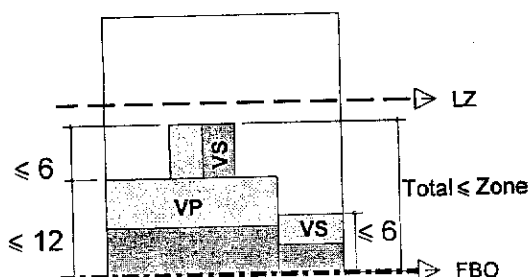
Les rampes d'accès au sous-sol autorisées uniquement pour les immeubles de bureaux ou d'appartements, n'empiètent pas sur la zone de recul (zones 10.1.2 et 10.1.3)

## ■ Volumétrie



– *Profondeur*

La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.  
La profondeur du volume secondaire n'excède pas 6 mètres.

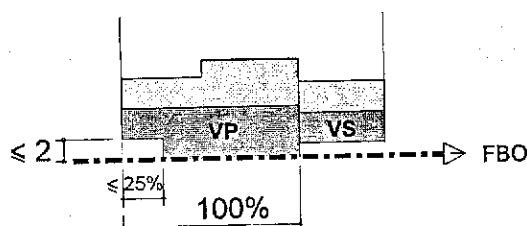


– *Hauteur*

La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 5 mètres et 6 mètres par rapport à la nouvelle voirie.  
Les hauteurs sous gouttières et au faite des volumes secondaires sont nettement inférieures à celles du volume principal.  
En élévation, la hauteur de façade sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture correspondante, gouttière comprise.

– *Décrochement*

La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements. Dans ce cas, les éléments de façade en retrait sont situés à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.  
La façade à rue des volumes secondaires ne présente pas de décrochement.



– *Toiture*

Les volumes principaux ont une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Le faite de toiture du volume principal est parallèle à la voirie.

Les volumes secondaires ont une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Les bow-windows en façade arrière en rez-de-chaussée et sur un seul niveau, peuvent être couverts par des toitures à plus de deux versants.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Le faite de toiture des volumes secondaires sont parallèles ou perpendiculaires à la voirie.

Les toitures terrasses sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation entre deux volumes.

Les débordements de toiture sont interdits au-delà de 30 cm, gouttière comprise.

Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les terrasses accessibles sont autorisées :

soit sur des volumes d'articulation

soit intégrées dans un retrait de façade.

Les lucarnes et tabatières rampantes s'harmonisent avec l'architecture des façades.



Elles seront distantes de plus de 60 cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Elles seront implantées en fonction du rythme des baies de la façade correspondante.

Les lucarnes de type chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade :

Soit une lucarne en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 cm des rives costières ;

Soit plusieurs lucarnes en bâtière ou cintrées prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 cm des rives costières, réglées sur leur faîte. La hauteur de joue sera supérieure à la largeur de la lucarne, laquelle n'excédera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

Le total des largeurs des lucarnes sur un même versant de toiture ne pourra dépasser un tiers de la longueur du versant.

Les locaux techniques en superstructure respecteront la morphologie et les matériaux du bâtiment.

Les cheminées seront proches du faîte, en nombre limité, dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou couvertes d'ardoises. Les conduits en inox seront teintés dans le ton du revêtement de toiture.

#### ▪ Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou des clôtures est :

- La brique traditionnelle du brabant wallon, la brique de teinte orange, rouge ou brune, joints de teinte claire
- L'enduit de teinte blanche, beige clair ou ocre clair
- Le bois, en proportion limitée

La combinaison de 2 matériaux est autorisée.

Les matériaux suivants peuvent être utilisés de manière accessoire :

- Le petit granit
- Les éléments de structure métallique
- Le verre clair transparent, en volume secondaire, exclusivement pour les vérandas

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

#### ▪ Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- L'ardoise naturelle
- L'ardoise artificielle de teinte gris foncé
- La tuile de teinte gris foncé ou rouge-brun
- Le zinc prépatiné gris foncé
- Le verre clair transparent, en volume secondaire, exclusivement pour les vérandas
- Pour les toitures plates, le zinc prépatiné, les couvertures lestées de gravier ou de galets..

#### ▪ Baies et ouvertures

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale y compris en toiture

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul ; les doubles portes ne sont pas autorisées (les portes jumelées seront séparées par un trumeau).

Les châssis métalliques seront teintés.

#### ▪ Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- De haies vives d'essence régionale
- De fils ou de treillis
- De murs de maçonnerie identique à celle du volume principal ;

Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés dans le prolongement d'un volume principal ou secondaire sur une limite parcellaire latérale.

Leur hauteur maximale est de 1,80 mètres.

#### ▪ Enseignes

Les enseignes commerciales ne sont autorisées que dans la zone 10.1.3 « Constructions résidentielles en ordre continu sous la forme d'habitat collectif avec possibilité de commerces, services ou bureaux au rez-de-chaussée »

- Les enseignes devront contribuer par leur qualité au maintien de caractère architectural du bâtiment
- L'éclairage d'une enseigne lumineuse devra impérativement être continu
- Les enseignes placées perpendiculairement à la façade auront une dominante verticale
- Les enseignes seront placées à 2,50m minimum au-dessus du niveau du trottoir et ne dépasseront pas 2m2.

Tout placement d'enseigne fera l'objet d'une demande préalable de permis d'urbanisme au Collège des Bourgmestres et Echevins.



## 10.2 Constructions résidentielles en ordre semi-continu

### ▪ Destination

Sont autorisées dans ces zones, les constructions à usage principal d'habitation sous la forme de maisons unifamiliales.  
Les aménagements complémentaires tels que les terrasses, les murs de clôture ou de soutènement ne sont autorisés que dans cette zone.

### ▪ Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont implantées par groupes de 2 ou 3 habitations unifamiliales jointives.  
Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenant au volume principal) et des volumes annexes (non attenant au volume principal).  
Ces différents volumes s'articulent de manière à délimiter la zone de recul.

### ▪ Implantation

#### – Implantation par rapport à l'alignement

Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire, ou, le cas échéant, sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement.

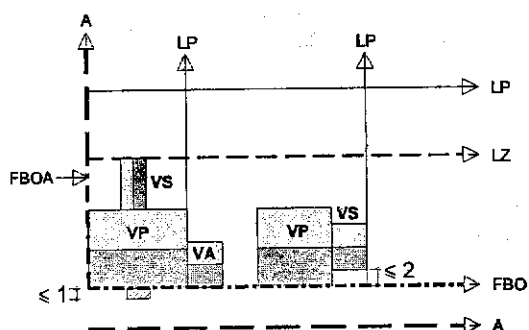
Le(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés :

Soit contre la façade arrière du volume principal,

Soit contre une façade latérale du volume principal avec une marge de recul maximale de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire.

Les balcons et orielles peuvent empiéter sur la zone de recul sur une profondeur de 1 mètre.

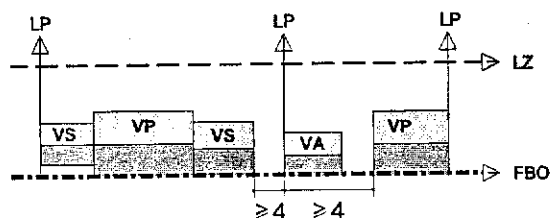
Les vérandas sont autorisées en façade arrière, en vitrage translucide, en surface limitée (20 m<sup>2</sup>), avec pente de toiture minimum de 25°, en verre armé translucide ou matériau requis pour les constructions principales.



#### – Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un pignon ainsi que le(s) volume(s) annexe(s) est implanté au moins sur une des limites parcellaires latérales.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 4 mètres.



#### – Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins.  
Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

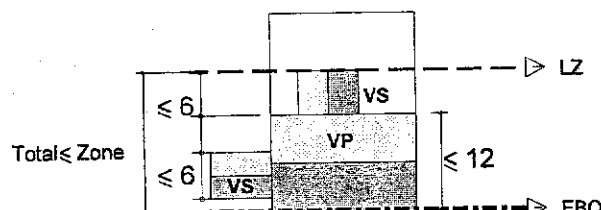
Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul.  
Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

## ■ Volumétrie

### - Profondeur

La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.

La profondeur des volumes secondaire et annexe n'excède pas 6 mètres.



### - Superficie

La superficie de l'ensemble des volumes annexes n'excède pas 70 m<sup>2</sup>

### - Hauteur

La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 4,50 mètres et 6 mètres par rapport à la voirie.

Les hauteurs sous gouttières et au faite des volumes secondaires sont nettement inférieures à celles du volume principal.

La hauteur sous gouttière des volumes annexes est au minimum de 2 mètres.

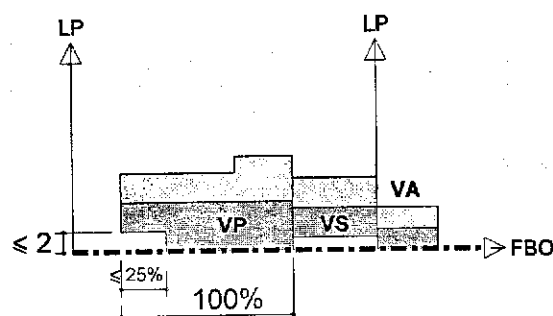
En élévation, la hauteur de façade sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture correspondante.

### - Décrochement

La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements. Dans ce cas, les éléments de façade en retrait sont situés à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.

La façade à rue des volumes secondaires et annexes ne présente pas de décrochement.

Les vérandas sont autorisées en façade arrière, en vitrage translucide, en surface limitée (20 m<sup>2</sup>), avec pente de toiture minimum de 25°, en verre armé translucide ou matériau requis pour les constructions principales.



### - Toiture

Les volumes principaux ont une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Le faite de toiture du volume principal est parallèle à la voirie. Le long des voiries existantes, le faite des nouvelles constructions sera, soit dans le même alignement que celui du (des) bâtiment(s) contigu(s), soit parallèle ou perpendiculaire à la voirie, ou aux limites latérales du terrain « C.C. Adoption définitive du 07/11/2006 ».

Les volumes secondaires ont une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison.

Les bow-windows en façade arrière, au rez-de-chaussée et sur un seul niveau, peuvent être couverts par des toitures à plus de deux versants.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Le faîte de toiture des volumes secondaires sont parallèles ou perpendiculaires à la voirie.

Les toitures terrasses sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation entre deux volumes.

Les débordements de toiture sont interdits.

Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les terrasses accessibles sont autorisées :

soit sur des volumes d'articulation

soit intégrées dans un retrait de façade

Les lucarnes et tabatières rampantes s'harmonisent avec l'architecture des façades.

Elles seront distantes de plus de 60 cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Elles seront implantées en fonction du rythme des baies de la façade correspondante.

Les lucarnes de type chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade :

Soit une lucarne en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 cm des rives costières ;

Soit plusieurs lucarnes en bâtière ou cintrées prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 cm des rives costières, réglées sur leur faîte. La hauteur de joue sera supérieure à la largeur de la lucarne, laquelle n'excédera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

Le total des largeurs des lucarnes sur un même versant de toiture ne pourra dépasser un tiers de la longueur du versant.

Les locaux techniques en superstructure respecteront la morphologie et les matériaux du bâtiment.

Les cheminées seront proches du faîte, en nombre limité, dans les mêmes matériaux que la construction principale ou couvertes d'ardoises.

Les conduits en inox seront teintés dans le ton du revêtement de toiture.

#### ▪ Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou des clôtures est :

- La brique traditionnelle du Brabant wallon, la brique de teinte orange, rouge ou brune, joints de teinte claire
- L'enduit de teinte beige clair ou ocre clair
- Le bois, en faible proportion

La combinaison de 2 matériaux est autorisée.

Les matériaux suivants peuvent être utilisés de manière accessoire :

- Le petit granit
- Les éléments de structure métallique
- Le verre clair transparent, en volume secondaire, exclusivement pour les vérandas

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

#### ▪ Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- L'ardoise naturelle
- L'ardoise artificielle de teinte gris foncé
- La tuile de teinte gris foncé ou rouge-brun
- Le zinc prépatiné gris foncé
- Le verre clair transparent, en volume secondaire, exclusivement pour les vérandas
- Pour les toitures plates, le zinc prépatiné, les couvertures lestées de gravier ou de galets..

#### ▪ Baies et ouvertures

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale y compris en toiture.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul ; les doubles portes ne sont pas autorisées (les porte jumelles sont séparées par un trumeau)

Les châssis métallique seront teintés.

#### ▪ Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- De haies vives d'essence régionale
- De fils ou de treillis
- De murs de maçonnerie identique à celle du volume principal ;

Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés :

- Soit sur le front de bâtisse obligatoire
- Soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement
- Soit dans le prolongement d'un volume principal, secondaire ou annexe, sur une limite par rapport à la voirie



Leur hauteur maximale est de 1,80 mètres.

### 10.3 Constructions résidentielles en ordre ouvert

#### ▪ Destination

Sont autorisées dans ces zones, les constructions à usage principal d'habitation sous la forme de maisons unifamiliales.

Les aménagements complémentaires tels que les terrasses, les murs de clôture ou de soutènement ne sont autorisés que dans cette zone.

#### ▪ Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont isolées.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenant au volume principal) et des volumes annexes (non attenant au volume principal).

Ces différents volumes s'articulent de manière à délimiter la zone de recul.

#### ▪ Implantation

##### – Implantation par rapport à l'alignement

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à la façade avant est implanté :

- Soit sur le front de bâtisse obligatoire
- Soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement

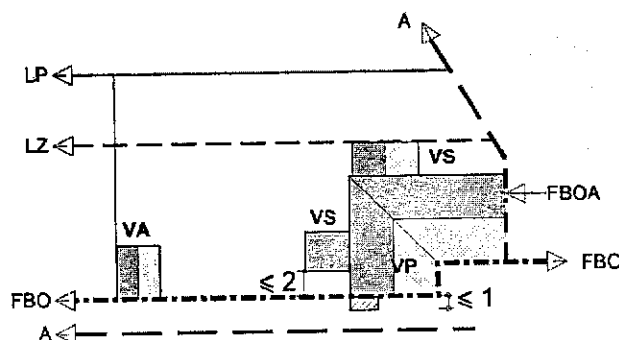
Le faite étant parallèle ou perpendiculaire à la voirie

Le(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés :

- Soit contre la façade avant du volume principal
- Soit contre la façade arrière du volume principal,
- soit contre une façade latérale du volume principal avec une marge de recul maximale de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire.

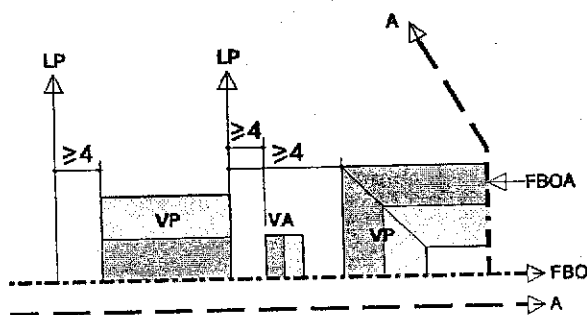
Les balcons et oriel (bow-windows) peuvent empiéter sur la zone de recul sur une profondeur de 1 mètre.

Les vérandas sont autorisées en façade arrière, en vitrage translucide, en surface limitée (20 m<sup>2</sup>), avec pente de toiture minimum de 25°, en verre armé translucide ou matériau requis pour les constructions principales.



##### – Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales

Les volumes principaux, secondaires ou annexes peuvent être implantés sur une des limites parcellaires latérales. La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 4 mètres.



#### - Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul. Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

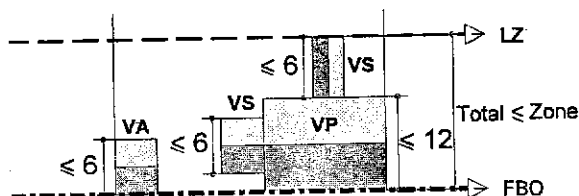
### ■ Volumétrie

Le volume principal présentera un rapport façade/pignon de minimum 1,5.

#### - Profondeur

La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.

La profondeur des volumes secondaire et annexe n'excède pas 6 mètres.



#### - Superficie

La superficie de l'ensemble des volumes annexes n'excède pas 70 m<sup>2</sup>

#### - Hauteur

La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 3,50 mètres et 5 mètres par rapport au terrain naturel.

Les hauteurs sous gouttières et au faite des volumes secondaires sont nettement inférieures à celles du volume principal.

La hauteur sous gouttière des volumes annexes est comprise entre 2 mètres et 3 mètres.

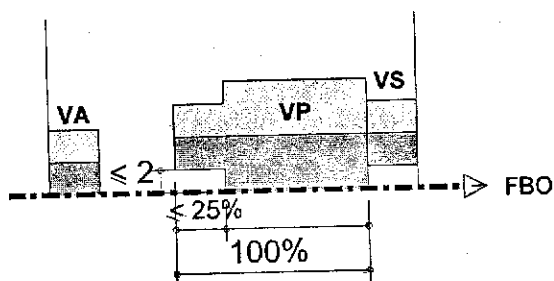
En élévation, la hauteur de façade sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture correspondante.

#### - Décrochement

La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements. Dans ce cas, les éléments de façade en retrait sont situés à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.

La façade à rue des volumes secondaires et annexes ne présente pas de décrochement.





#### - Toiture

Les volumes principaux ont une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

En général, le faite de toiture du volume principal est parallèle à la voirie. *Le long des voiries existantes, le faite des nouvelles constructions sera, soit dans le même alignement que celui du (des) bâtiment(s) contigu(s), soit parallèle ou perpendiculaire à la voirie, ou aux limites latérales du terrain « C.C. Adoption définitive du 07/11/2006 ».*

Les volumes secondaires ont une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Les bow-windows en façade arrière, au rez-de-chaussée et sur un seul niveau, peuvent être couverts par des toitures à plus de deux versants.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Les faites de toiture des volumes secondaires sont parallèles ou perpendiculaires au faite du volume principal.

Les toitures terrasses sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation entre deux volumes.

Les débordements de toiture sont interdits.

Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les terrasses accessibles sont autorisées :

- soit sur des volumes d'articulation
- soit intégrées dans un retrait de façade

Les lucarnes et tabatières rampantes s'harmonisent avec l'architecture des façades.

Elles seront distantes de plus de 60 cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Elles seront implantées en fonction du rythme des baies de la façade correspondante.

Les lucarnes de type chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade :

Soit une lucarne en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 cm des rives costières ;

Soit plusieurs lucarnes en bâtière ou cintrées prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 cm des rives costières, réglées sur leur faite. La hauteur de joue sera supérieure à la largeur de la lucarne, laquelle n'excédera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

Le total des largeurs des lucarnes sur un même versant de toiture ne pourra dépasser un tiers de la longueur du versant.

Les locaux techniques en superstructure respecteront la morphologie et les matériaux du bâtiment.

Les cheminées seront proches du faite, en nombre limité, dans les mêmes matériaux que la construction principale ou couvertes d'ardoises.

Les conduits en inox seront teints dans le ton du revêtement de toiture.

#### ▪ Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou des clôtures est :

- La brique traditionnelle du Brabant wallon, la brique de teinte orange, rouge ou brune ; joints de teinte claire
- L'enduit de teinte beige clair ou ocre clair
- Le bois en faible proportion

La combinaison de 2 matériaux est autorisée.

Les matériaux suivants peuvent être utilisés de manière accessoire :

- Le petit granit
- Les éléments de structure métallique
- Le verre clair transparent, en volume secondaire, exclusivement pour les vérandas

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils séparent.

#### ▪ Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :



- L'ardoise naturelle
- L'ardoise artificielle de teinte gris foncé
- La tuile de teinte gris foncé ou rouge-brun
- Le zinc prépatiné gris foncé
- Le verre clair transparent, en volume secondaire, exclusivement pour les vérandas
- Pour les toitures plates, le zinc prépatiné, les couvertures lestées de gravier ou de galets.

#### ▪ Baies et ouvertures

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul ; les doubles portes ne sont pas autorisées (les portes jumelles seront séparées par un trumeau).

Les châssis métalliques seront teints.

#### ▪ Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- De haies vives d'essence régionale
- De fils ou de treillis
- De murs de maçonnerie identique à celle du volume principal ;

Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés :

- Soit sur le front de bâtisse obligatoire
- Soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement
- Soit dans le prolongement d'un volume principal, secondaire ou annexe, sur une limite parcellaire latérale.

Leur hauteur maximale est de 1,80 mètres.

### 10.4 Zone de recul

#### ▪ Destination et aménagement

La zone de recul est destinée à la réalisation des accès aux bâtiments ; des emplacements de stationnement à usage privé peuvent y être aménagés.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- Le pavement
- L'empierrement et l'engazonnement
- La plantation d'arbres feuillus à haute tige et de haies choisis parmi les essences régionales.

Cependant les balcons, loggias et autres saillies pratiquées dans un volume principal peuvent empiéter dans cette zone sur une profondeur de 1 mètre.

#### ▪ Modification du relief du sol

La zone de recul est obligatoirement aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur.

Pour les terrains situés en contre-haut ou en contrebas de la voirie, elle est respectivement déblayée ou remblayée.

Les rampes d'accès au sous-sol y sont interdites.

#### ▪ Matériaux de revêtement

Le matériau de revêtement de la zone de recul est :

- Le pavé de pierre naturelle
- La brique de béton de teinte beige, grise ou rouge-brun
- Les dalles de béton-gazon
- La dolomie
- Le gazon

#### ▪ Clôtures

Aucune clôture n'y est autorisée.

### 10.5 Zone de cours et jardins

#### ▪ Destination et aménagement



La zone de cours et jardins est exclusivement destinée à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- Un abri de jardin et une serre par parcelle
- Les sentiers, bacs à plantes et pièces d'eau
- Une piscine à l'air libre par parcelle
- L'engazonnement
- La plantation d'arbre à haute tige d'essence régionale

La circulation et le stationnement de véhicules y sont interdits.

Le stockage de matériaux, véhicules, caravanes et le placement de poulaillers ou pigeonniers y sont interdits.

#### ▪ **Modification du relief du sol**

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires à la construction d'une piscine à l'air libre ou à la réalisation d'une pièce d'eau.

Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

#### ▪ **Implantation, mitoyenneté, superficie**

La piscine ou les pièces d'eau sont implantées à plus de 5 mètres des limites parcellaires latérales ou arrière. Leur superficie respective n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

L'abri de jardin et la serre sont implantés en fond de parcelle.

Leur superficie respective n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

#### ▪ **Hauteur et pente de toiture**

La hauteur sous gouttières de l'abri de jardin et de la serre n'excède pas 2 mètres.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

#### ▪ **Matériaux d'élévation et de couverture**

Le matériau de parement des élévations est le bois et le verre.

Le matériau de couverture des toitures est soit un matériau de teinte noire, soit le verre.

#### ▪ **Matériaux de revêtement**

Le matériau de revêtement des sentiers est :

- Le pavé de pierre naturelle
- La brique de terre ou de béton de teinte grise, beige, ocre ou rouge-brun
- Les dalles de béton-gazon
- L'empierrement
- Le bois

#### ▪ **Clôtures**

Les clôtures et haies de séparations peuvent être constituées :

- De haies vives d'essence régionale d'une hauteur maximale de 2 mètres
- De fils ou de treillis, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

## 2.2.2 Activités économiques et services

### 20 Zones d'activités économiques et de services

Ces zones sont reprises sur le plan sous les numérotations 20.1 ; 20.2 ; 20.3.

#### 20.1 Zone d'équipement communautaire

##### ▪ **Destination**

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage d'équipements communautaires et de services publics tels que :



- Maison de quartier, crèche, garderie, maison de jeunes, antenne communale administrative, salle de réunion  
Un appartement pourra être intégré dans ces constructions.  
Les commerces de proximité ne sont pas autorisés dans cette zone.

## ▪ Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont jointives et forment un ensemble continu.  
Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenant au volume principal).  
Les volumes annexes (non attenant au volume principal) ne sont pas autorisés.  
Les constructions seront en harmonie avec les constructions environnantes.

## ▪ Implantation

- Les constructions seront implantées en fonction de l'axe de l'espace vert qui leur fait face.
- *Modification du relief du sol*  
Les modifications du relief naturel du sol sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.  
Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul.

## ▪ Volumétrie

- *Hauteur*  
La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 5 mètres et 6 mètres par rapport à la nouvelle voirie.  
Les hauteurs sous gouttières et au faite des volumes secondaires sont nettement inférieures à celles du volume principal.  
En élévation, la hauteur de façade sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture correspondante.
- *Décrochement*  
Les façades à rue du volume principal peuvent présenter des décrochements. Dans ce cas, les éléments de façade en retrait sont situés à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.  
Les façades à rue des volumes secondaires ne présentent pas de décrochement.
- *Toiture*  
Les constructions seront couvertes par des toitures comportant deux ou plusieurs versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.  
Les toitures à versants pourront être articulées entre elles par des volumes à toit plat de petite superficie.  
La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.  
Les volumes secondaires ont une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison.  
Le faite de toiture des volumes secondaires sont parallèles ou perpendiculaires à la voirie.  
Les toitures terrasses sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation entre deux volumes.  
Les débordements de toiture sont interdits.  
Les lucarnes et tabatières rampantes s'harmonisent avec l'architecture des façades.  
Elles seront distantes de plus de 60 cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur.  
Les lucarnes devront s'intégrer à la composition de la façade correspondante ; la ou les lucarnes en bâtière ou cintrées seront axées sur un élément dominant de l'élévation correspondante et distantes de plus de 60 cm des rives costières.  
Le total des largeurs des lucarnes sur un même versant de toiture ne pourra dépasser un tiers de la longueur du versant.  
Les locaux techniques en superstructure seront intégrés au volume de toiture et respecteront la morphologie et les matériaux du bâtiment.  
Les cheminées seront proches du faite, en nombre limité, dans les mêmes matériaux que la construction principale ou couvertes d'ardoises. Les conduits inox seront teintés dans le ton du revêtement de toiture.

## ▪ Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou des clôtures est :



- La brique du Brabant wallon, la brique de teinte orange, rouge ou brune, joints de teinte claire
  - L'enduit de teinte beige clair ou ocre clair
  - Le bois, en faible proportion
- La combinaison de 2 matériaux est autorisée.
- Les matériaux suivants peuvent être utilisés de manière accessoire :
- Le petit granit
  - Les éléments de structure métallique
  - La brique de béton de teinte ocre clair ou beige
  - Le verre clair transparent
- Les revêtements type bardage en profilés métalliques sont interdits.
- Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.
- Les châssis métalliques seront teintés.

#### ▪ Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- L'ardoise naturelle
- L'ardoise artificielle de teinte gris foncé
- La tuile de teinte gris foncé ou rouge-brun
- Le zinc prépatiné de teinte noire ou gris foncé (mat)
- Pour les toitures plates, le zinc prépatiné de teinte noire ou gris foncé (mat), les galets ou graviers.

## 20.2 Zone d'extension de surface commerciale ou de services

#### ▪ Destination

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage de moyenne surface commerciale ou de services en rez-de-chaussée, à l'exception des commerces de nuit qui y sont interdits « C.C. Adoption définitive du 07/11/2006 », en prolongement de la zone 10.1.3 (zone de constructions résidentielles en ordre continu sous la forme d'habitat collectif avec possibilité de commerces, services ou bureaux au rez-de-chaussée, à l'exception des commerces de nuit « C.C. Adoption définitive du 07/11/2006 »).

Si la zone n'est pas utilisée pour une telle extension en rez-de-chaussée, la destination de cette zone est celle de la zone de recul : la zone de recul est destinée à la réalisation des accès aux bâtiments ; des emplacements de stationnement à usage privé peuvent y être aménagés.

Dans ce cas, les prescriptions liées à la zone de recul sont d'application.

#### ▪ Parti urbanistique et architectural

La construction constitue un volume secondaire par rapport au bâti de la zone 10.1.3 contiguë ; ce volume est constitué d'un rez-de-chaussée. Ce volume sera conçu en même temps que le bâti de la zone 10.1.3 contiguë et formera un ensemble architectural avec ce bâti.

Les accès « clientèle » se feront via la zone 10.1.3. Seuls les accès de service pourront être prévus via la zone de recul 10.4.

#### ▪ Implantation

Le volume bâti sera contigu au volume bâti de la zone 10.1.3 implanté le long de la Chaussée de la Libération.

La limite de zone de construction est parallèle à la limite de zone de construction de la zone 10.1.3 et à 12 mètres de celle-ci.

#### - Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

#### ▪ Volumétrie

Le volume bâti est constitué d'un rez-de-chaussée avec toiture plate

#### - Hauteur

La hauteur de façade est de 4 mètres maximum, acrotère comprise.

#### - Toiture

La toiture est constituée d'une toiture plate entre acrotères.

Les débordements de toiture sont interdits.

Les lanterneaux éventuels seront alignés ou regroupés de façon ordonnancée et leur surface totale ne dépassera pas 30% de la surface de toiture.



La toiture ne comportera pas d'installations techniques apparentes (gaines, appareils de conditionnement d'air, ...). Les évacuations (ventilation, fumées, ...) se feront via le volume bâti en 10.1.3.

#### ■ Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, ou des clôtures, est :

- La brique traditionnelle du Brabant wallon, la brique de teinte orange, rouge ou brune, joints de teinte claire
- L'enduit de teinte beige clair ou ocre clair
- Le bois, en faible proportion

La combinaison de 2 matériaux est autorisée.

Les matériaux suivants peuvent être utilisés de manière accessoire :

- Le petit granit
- Les éléments de structure métallique
- Le verre clair transparent

Les revêtements type bardage en profilés métalliques sont interdits.

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

Les châssis métalliques seront teintés.

#### ■ Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- Le zinc prépatiné de teinte noire ou gris foncé (mat)
- Les galets ou graviers.
- Les toitures-jardins

- Pour les parties de toiture aménagées en terrasse accessible : les dalles de pierre naturelle, les dalles de terre cuite ou de béton de teinte grise, beige, ocre ou rouge-brun, le bois.

#### ■ Enseignes

Les enseignes sont interdites dans cette zone.

### 20.3 Zone d'abords et de parcage

#### ■ Destination et aménagement

Cette zone est destinée à l'aménagement des abords des bâtiments commerciaux ou de services : espaces verts, parking « paysager » et zone d'accès pour les fournisseurs (arrêt temporaire des véhicules pour le chargement ou le déchargement de marchandises).

Le stockage y est interdit.

Les zones de parking sont affectées au stationnement temporaire des véhicules (minimum 5 emplacements de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale). Des emplacements seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Elle comprend :

- Les aires de stationnement
- Les zones plantées et gazonnées

Sont autorisées l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres feuillus à haute tige choisis parmi les essences régionales ainsi que la création d'îlots de verdure.

Les dispositions de l'art. 414-415 du CWATUP relatifs à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont d'application.

En dehors des clôtures, toute construction est interdite dans cette zone.

Tous les accès se feront depuis l'avenue de la Libération.

#### ■ Gabarit

Pour les emplacements de stationnement le long des voies d'accès, la largeur minimale sera de 2 mètres. Pour les emplacements disposés perpendiculairement à la voie d'accès, la largeur sera de 2,50 mètres et la longueur sera de 5 mètres.

#### ■ Matériaux de revêtement

- Le pavé de pierre naturelle,
- Le pavé de béton de teinte grise, beige, ocre ou rouge-brun



Les revêtements de sol seront réalisés de manière à respecter la perméabilité du sol ; les surfaces imperméables prévoiront les dispositifs de récolte des eaux de pluie.

▪ **Plantations**

Des plantations d'essence régionale, compatibles avec l'environnement seront réalisées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements de parking contigus (en long ou en large).

## 2.2.3 Voirie

### 30 Zones de voirie

Ces zones sont reprises sur le plan sous les numérotations 30.1 ; 30.2.

La zone de voirie comprend l'emprise des sentiers et des rues.

▪ **Réseaux techniques**

Réseau d'égouttage

La conception et le dimensionnement du réseau seront établis en conformité avec le plan communal d'égouttage, le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) et en relation avec l'organisme gestionnaire du réseau.

Réseau de distribution de gaz

Tout travail à proximité d'une conduite de transport de gaz sera soumise aux dispositions fixées par l'Arrêté royal structurant la consultation et l'information avant l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de gaz.

Toutes les canalisations seront enterrées.

Réseau de distribution d'eau

Tout travail d'installation du réseau ou à proximité d'une conduite d'adduction d'eau ne pourra être réalisé qu'en relation avec l'organisme gestionnaire du réseau.

Toutes les canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre.

Réseaux câblés

Les nouvelles installations de transport d'énergie électrique, d'éclairage public, la télédistribution et la téléphonie seront enterrées ; il en sera de même lors des remplacements complets de ces installations et ce, notamment lors d'un renouvellement d'un coffre de voirie et lors de la création de nouvelles voiries.

Les conduites, câbles et canalisations sont aménagés sous les trottoirs ou les accotements à l'exception de l'égouttage public qui est réalisé en voirie.

#### 30.1 Voiries

▪ **Destination et aménagement**

La zone de voirie est affectée à la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes.

Elle est destinée à la vie locale et pourra être aménagée en « zone trente » selon les dispositions de l'arrêté royal du 17/09/88.

Elle comprend :

- L'assiette des voiries
- Les trottoirs et les accotements
- Les aires de stationnement
- Les accotements, les fossés et les talus.

Sont autorisées l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres feuillus à haute tige, les essences régionales ainsi que la création d'îlots de verdure.



#### ▪ **Parti urbanistique**

Les voiries et places publiques sont implantées en respectant le niveau naturel du sol ; les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour ajuster le profil de la voirie et permettre les raccords avec les voiries existantes. Ces modifications sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les voiries et places publiques sont aménagées selon une conception d'ensemble.

Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries, la sécurité de tous les usagers est prise en compte.

Les aménagements sont conçus de façon à distinguer les différents espaces publics selon leur fonction.

Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux.

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante est réservée à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de feuillus à haute tige choisis parmi les essences régionales.

Les zones de parking public sont réparties sur ou autour de l'espace public central, le long de la voirie principale ainsi que dans la zone d'équipement communautaire et dans la zone commerciale.

#### ▪ **Gabarit**

Pour les emplacements de stationnement le long de la chaussée, la largeur minimale sera de 2 mètres. Pour les emplacements disposés perpendiculairement à la voirie, la largeur sera de 2,50 mètres et la longueur sera de 5 mètres.

#### ▪ **Matériaux de revêtement**

Le matériau de revêtement de la zone de parking public est :

- Le pavé de pierre naturelle,
- Le pavé de béton de teinte grise, beige, ocre ou rouge-brun

#### ▪ **Plantations**

Des plantations d'essence régionale, compatibles avec l'environnement seront réalisées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements de parking contigus (en long ou en large).

#### ▪ **Gabarit des voiries**

L'emprise totale des zones de circulation ne dépasse pas 9 mètres de largeur.

Pour les trottoirs et les accotements, la largeur minimale est de 1,50 mètre.

Pour les emplacements de stationnement organisés le long de la chaussée la largeur minimale sera de 2 mètres.

#### ▪ **Matériaux de revêtement**

Les bandes carrossables seront revêtues en matériaux imperméables différenciés selon la destination précise (voitures, pistes cyclables, ...)

Le matériau de revêtement de la zone de voirie est :

- Le pavé de pierre naturelle
- La brique de béton de teinte grise, beige, ocre ou rouge-brun
- Un revêtement hydrocarboné
- L'empierrement, le gazon et les dalles de béton-gazon pour les trottoirs, les accotements et les aires de jeux et de détente.

#### ▪ **Mobilier urbain**

Le mobilier urbain sera conçu avec une unité d'aspect et disposé de façon à ne pas gêner l'accès aux propriétés riveraines.

### **30.2 Sentiers**

La zone de sentiers est affectée exclusivement à la circulation des usagers dits « lents ».

Le profil et la nature des revêtements de sol seront étudiés spécifiquement pour ce type d'usagers : piétons, voitures d'enfants, voitures pour personnes à mobilité réduite, ...

Elle comprend :

- L'assiette des sentiers
- Les accotements, les fossés et les talus éventuels



Sont autorisées l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres feuillus à haute tige choisis parmi les essences régionales.

▪ **Parti urbanistique**

Les sentiers sont aménagés selon une conception d'ensemble.  
Les accotements sont engazonnés.

▪ **Gabarit des sentiers**

Les sentiers ont une largeur de 1,65 mètre.

▪ **Matériaux de revêtement**

Le matériau de revêtement de la zone de sentiers est :

- Le pavé de pierre naturelle
- La brique de béton de teinte grise, beige, ocre ou rouge-brun
- Un revêtement hydrocarboné
- L'empierrement et l'engazonnement pour les accotements.

## 2.2.4 Espaces verts

### 40 Zones d'espaces verts

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 40.1.

#### 40.1 Espaces verts publics

▪ **Destination et aménagement**

La zone d'espace vert public est exclusivement destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

Y sont autorisés les aménagements complémentaires destinés à des activités de loisirs et de détente liées à la vie en plein air.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- La plantation d'arbres haute et basse tige principalement d'essence feuillue
- Les sentiers
- Les pièces d'eau

Le matériau de revêtement de sentiers est :

- Le pavé de pierre naturelle
- La brique de béton de teinte grise, beige, ocre ou rouge-brun
- Un revêtement hydrocarboné
- L'empierrement et l'engazonnement pour les accotements.

La circulation des véhicules ainsi que leur stationnement y est interdite.

Les espaces publics résiduels seront affectés aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouse. Le choix s'inspirera de la configuration du voisinage traditionnel proche.

▪ **Modification du relief du sol**

Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée à l'exception des modifications nécessaires à l'aménagement d'aires de jeu ou de détente requérant une surface plane.

Dans ce cas, les aménagements seront conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

▪ **Clôtures**

Les clôtures et haies de séparations peuvent être constituées :

- De haies vives d'essence régionale, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- De fils ou de treillis, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.



### 3 Définitions

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alignement</b>                                                                                   | Limite séparative du domaine public et des propriétés riveraines                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Mitoyenneté</b>                                                                                  | Limite contiguë à deux propriétés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Volume principal</b>                                                                             | Toute construction possédant un faîte de toiture à un même niveau et constituant le volume le plus important                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Volume secondaire</b>                                                                            | Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Volume annexe</b>                                                                                | Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Façade à rue</b>                                                                                 | Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers la rue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Façade présentant des décrochements</b>                                                          | Façade composée d'au moins 2 élévations situées dans des plans différents.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement)</b>              | Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrive dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Implantation d'un volume avec une marge de recul par rapport au front de bâtisse obligatoire</b> | Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrive dans le plan vertical dressé parallèlement au front de bâtisse obligatoire à une distance correspondant à la marge de recul.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Implantation d'un volume en respectant le sens du faîte obligatoire</b>                          | Implantation d'un volume de manière à ce que le sens du faîte de la toiture soit parallèle au sens du faîte obligatoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Marge de recul</b>                                                                               | Distance horizontale entre un volume et le front de bâtisse obligatoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Marge de recul latéral</b>                                                                       | Distance horizontale entre un volume et la limite latérale de la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Profondeur</b>                                                                                   | Dimension d'un volume mesurée dans le sens horizontal perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Hauteur sous gouttière</b>                                                                       | <p>Dans la zone de construction,</p> <p>la hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre la gouttière de toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie.</p> <p>Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné.</p> <p>Dans la zone de cours et jardins,</p> <p>la hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre le point bas de la construction et la gouttière de toiture.</p> |
| <b>Hauteur au faîte</b>                                                                             | <p>Dans la zone de construction,</p> <p>la hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le faîte de la toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie.</p> <p>Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné.</p> <p>Dans la zone de cours et jardins,</p> <p>la hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical</p>                                                                                |



|                          |                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | point bas de la construction et le faite de la toiture.                                                                                                |
| <b>Longueur de pente</b> | Dimension d'un versant de toiture mesurée dans le sens de la pente entre le faite de la toiture et la gouttière présentant le plus long développement. |

