

1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

1/2 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-OUVERT DES NOYAUX ANCIENS

Par habitat en ordre semi-ouvert, on entend un habitat caractérisé par une alternance de constructions jointives ou non jointives.

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

- 1/21 sous-aire différenciée de Bourgeois, de Rosières et Mahiermont
- 1/22 sous-aire différenciée de Genval

1/21 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE DE BOURGEOIS, DE ROSIERES ET MAHIERMONT (GENVAL)

CONSTATS ET ENJEUX

Cette sous-aire couvre les noyaux anciens de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont.

L'habitat primitif de **Bourgeois** se répartit sur un replat à la crête de petits vallons et en lisière des zones boisées. Trois pôles distincts structurent le village : le quartier du Baillois (du nom de l'ancien château disparu), la chaussée de Lasne (entre le carrefour de la Chapelle et le quai du Tram), le quartier de la place Cardinal Mercier (à l'amorce du vallon de la Bassette et celle du vallon du Caillou). Le bâti initial de Bourgeois se concentre autour de la place Cardinal Mercier, la rue St-Roch, la chaussée de Lasne, les rues de la Chapelle, de la Bassette, de la Reine, du Baillois, du Roi.

Le bâti initial de **Rosières** se concentre autour de quatre anciens hameaux : celui de la ferme de Woo (ou quartier de Rosier-Bois), le hameau du Haut (où existait jadis une ferme, la "Petite Cense" aujourd'hui disparue), le quartier du Grand Cortil (autour d'une ferme du XVIIIème siècle) et le "village" situé au pont de Rosières (église).

Mahiermont constitue un des noyaux initiaux de Genval-village. Il s'agissait principalement d'un habitat modeste d'ouvriers développé autour de grosses fermes.

Entre 1850 et 1950, la désaffectation progressive des petites exploitations agricoles et la création d'infrastructures ferroviaires vont permettre la transformation de l'habitat ancien en habitat ouvrier. Celui-ci remplit progressivement les espaces interstitiels restés libres. Au XIXème et au XXème siècles, de nouvelles constructions s'établissent à proximité des noyaux ou le long des voies de circulation. Dès les années soixante et septante, les lotissements ont ensuite envahi les espaces interstitiels.

Selon les époques, les maisons sont construites selon des logiques différentes:

- alternance d'îlots d'habitations groupées et de maisons isolées,
- constructions parfois alignées, souvent dans un ordre sensiblement irrégulier,
- existence d'une certaine diversité de volumes et d'architectures.

Le tracé des rues et l'implantation des constructions étaient jadis conditionnés par l'accès aux points d'eau, le relief, l'ensoleillement (dominante vers le sud-est), l'activité agricole. Les anciennes rues de Bourgeois, Rosières et Mahiermont sont par conséquent tourmentées, étroites et cernées de talus; les rues plus récentes telles la chaussée de Wavre et la rue Haute sont davantage rectilignes.. L'évolution constante du bâti a produit des parcelles de toutes largeurs, de toutes formes et superficies. Cette diversité particulièrement perceptible à Mahiermont et Bourgeois est un trait caractéristique de ces quartiers.

La structure villageoise de Bourgeois reste perceptible, le découpage parcellaire est très dense et le bâti conserve un caractère aéré.

La place Cardinal Mercier à Bourgeois constitue un élément urbanistique remarquable. Avec son église centrale, elle présente une forme triangulaire où le caractère irrégulier est manifeste. Par ses matériaux, ses couleurs, le caractère villageois de ses constructions, elle mérite d'être préservée.

Les autres rues conservent également un caractère villageois marqué. L'alternance de zones de constructions mitoyennes, de constructions en ordre ouvert et de maisons groupées est une caractéristique intéressante à sauvegarder.

Mahiermont se distingue par le tracé et l'ambiance de ses espaces publics étroits, intimistes et par la proximité des constructions de tous ordres.

Rosières ne présente plus guère d'éléments urbanistiques remarquables sinon l'imposante ferme de Woo et quelques constructions anciennes situées du côté sud de la rue de La Hulpe; ici, c'est le caractère rural qui prédomine. L'espace devant l'Eglise forme un noyau intéressant où se côtoient d'anciennes constructions villageoises.

Les noyaux anciens de Rosières et Mahiermont conservent un caractère villageois marqué. L'alternance de zones de constructions mitoyennes, de constructions en ordre ouvert et de maisons groupées est une caractéristique intéressante.

Les matériaux, les couleurs et le caractère rural des constructions méritent d'être préservés. Lors de toute intervention, il faudra être attentif à respecter l'homogénéité d'une séquence visuelle.

Harmoniser le développement de ces quartiers en respectant et en renforçant leur structure initiale est un enjeu important à retenir. **On doit promouvoir, en cohérence avec le contexte local, une densité bâtie¹** qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial. La mise en œuvre d'une densité bâtie doit cependant tenir compte de la capacité du réseau viaire. La cohérence urbanistique du quartier doit être assurée.

Comme ailleurs, le défi à relever au sein de ces quartiers se situe au niveau d'une **urbanisation durable qui encourage la réduction de l'usage de la voiture et motive l'usage des transports en commun et modes doux.** Cet enjeu se traduit au travers de diverses mesures telles la concentration du bâti à proximité des pôles de commerces, services et pôles intermodaux, l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment, l'adoption de plans de déplacement pour les entreprises et des écoles,... L'accessibilité en transports en commun de ces quartiers doit être renforcée.

La proximité de la vallée de la Lasne et de ses massifs boisés présente un intérêt paysager remarquable. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions ne perturbent pas l'harmonie de ce site naturel. Il faut être particulièrement vigilant au gabarit des constructions, à la couleur des façades et des toitures ainsi qu'au maintien de la végétation.

¹ Dans le RCU, par « densité bâtie » ou « densification », on entend la caractéristique compact, aggloméré, regroupé du bâti. Contrairement au schéma de structure, on ne fait pas référence au nombre de logements/ha.

OPTIONS URBANISTIQUES

L'option fondamentale est de renforcer ce pôle villageois secondaire en respectant sa structure initiale, en affirmant son identité et en renforçant sa convivialité. La densité bâtie existante est renforcée ; sa mise en œuvre respecte le contexte local. L'intégration du bâti au tissu existant est un critère essentiel régissant l'octroi des permis d'urbanisme.

Le règlement vise particulièrement à assurer :

- respect des alignements et des reculs à rue
- respect et mise en œuvre de la mitoyenneté,
- l'intégration des bâtiments aux constructions voisines et au quartier;
- la cohérence du parti architectural et la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles ;
- la continuité de l'espace-rue, essentiellement caractérisée par la continuité des matériaux au niveau du sol ainsi que leur traitement ; on entend par traitement du sol, l'aménagement proprement dit de la zone de recul à rue ainsi que les ouvrages qui constituent le raccord au sol de la construction (murs de soubassement, plinthes, escaliers et marches d'accès ;
- le respect du milieu naturel.

Conformément aux options définies par le schéma de structure communal, la qualité des bâtiments et des espaces publics doit **renforcer l'identité des noyaux de Bourgeois, Rosières et Mahiermont**. Ces noyaux anciens doivent conserver leur caractère villageois. La couleur des matériaux est essentielle au maintien du caractère villageois. Le maintien d'une certaine diversité avec des dominantes au niveau des couleurs est primordial. Pour les façades en brique, la teinte dominante est rouge moyen, foncé ou rouge-brun foncé. Pour les façades peintes, la gamme dominante est constituée de tons blanc ou blanc cassé avec de légères nuances. Certaines façades sont enduites sans peinture; dans ce cas, elles présentent un aspect gris clair à gris moyen. Pour les toitures, la tuile est essentiellement rouge, rouge brun ou grise.

La place Cardinal Mercier doit conserver son caractère architectural actuel.

L'architecture traditionnelle des bâtiments anciens et des ensembles de bâtiments formant une valeur d'ensemble sera respectée. Le caractère architectural et urbanistique des abords des constructions ainsi que des espaces publics sera respecté et mis en valeur.

Les options urbanistiques pour cette sous-aire visent à **assurer l'intégration des constructions nouvelles et des transformations avec les bâtiments voisins** en veillant au respect du mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines.

L'alignement des façades et les reculs doit être respecté, particulièrement place Cardinal Mercier et rue Haute. Il faut veiller à une insertion harmonieuse des nouveaux volumes.

L'harmonie entre deux constructions voisines est primordiale. Il faut y être attentif, particulièrement lors de transitions entre des constructions mitoyennes, groupées ou en ordre ouvert. Il faut que le nouveau volume construit ou transformé assurant la transition s'harmonise avec les volumes voisins. Une attention particulière doit être accordée à la progression de la hauteur entre les volumes contigus. Plus les constructions sont proches, plus leurs dimensions, leurs formes, leurs matériaux et leur couleur devront d'accorder.

On veillera aussi à **préserver des séquences homogènes propres à certains ensembles architecturaux**.

Les zones à urbaniser de type lotissement sont conçues en garantissant un **espace public cohérent autour duquel s'organise le bâti**. Ces zones sont conçues de sorte à bénéficier d'un gain énergétique maximum.

Il faut **éviter les implantations anarchiques et les lots de fonds** par la limitation des reculs.

On cherchera à conserver un rapport équilibré entre la surface bâtie et la surface du terrain.

Une architecture contemporaine, s'insérant de manière judicieuse dans le contexte patrimonial est encouragée.

On sera attentif à la qualité des travaux de transformation, même de détail, et de reconstruction.

On sera attentif aux devantures commerciales et à la publicité.

On portera **une attention particulière au sein des zones de protection paysagère** définies sur la carte des aires et sous-aires différenciées (vallée de la Lasne) en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone.

Une attention particulière doit être apportée en vue de **respecter la quiétude des quartiers habités**, notamment des intérieurs d'îlot. Dans ce but, on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot.

La Commune entend aussi **promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables** tout en veillant à la cohérence urbanistique des quartiers et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale².

L'emploi de **matériaux perméables** au niveau des abords des constructions est encouragé.

La sécurité et la conformité des constructions et des ouvrages (eaux, raccordements, accès, trottoirs, parcage, citernes...) est assurée.

Dans l'aménagement de l'espace public, on sera particulièrement attentif à la **cohérence de l'aménagement des abords des constructions et des voiries**. La végétation restera abondante et visible depuis la rue. **L'aménagement des espaces publics contribue à renforcer l'identité du pôle villageois.**

L'aménagement de la voirie et ses abords favorisera la sécurité, la fluidité de la circulation automobile à vitesse modérée. **On veille à la cohabitation harmonieuse des différents modes. L'aménagement d'espaces partagés est encouragé.** Les trottoirs, places, espaces piétonniers sont aménagés pour le confort des usagers et la convivialité.

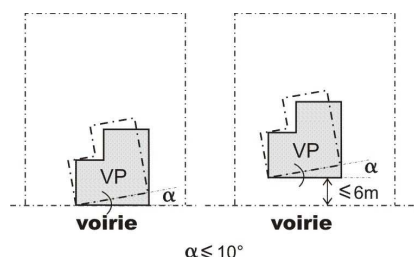
Le choix des matériaux, du mobilier public et des plantations sera fait pour marquer le caractère villageois. La Commune entend aussi promouvoir la haute qualité environnementale des espaces publics.

² Des prescriptions-type relatives à la construction basse énergie et passive sont annexées au RCU

BATIMENTS

1. Implantation

RÈGLES GÉNÉRALES



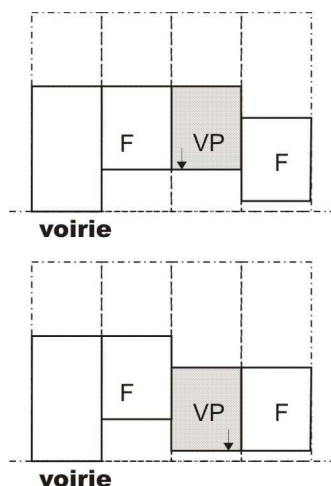
Le **volume principal** est implanté :

- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci avec une tolérance de $\pm 10^\circ$;
- soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci avec une tolérance de $\pm 10^\circ$.

S'il est situé dans la zone de protection paysagère de la place Cardinal Mercier à Bourgeois, le volume principal sera implanté parallèlement à l'alignement.

Le(s) **volume(s) secondaire(s) éventuel(s)** est (sont) implanté(s) au-delà de la façade avant du volume principal, contre une façade latérale ou contre la façade arrière.

Les volumes secondaires non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service) assurant une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti peuvent toutefois être implantés en-deça de la façade avant du volume principal.



Le(s) **volume(s) annexe(s)** éventuel(s) est (sont) non attenant(s) au volume principal et secondaire. Il(s) est (sont) implanté(s) à l'arrière, du côté latéral ou à l'avant du volume principal. Toutefois, les garages ne sont pas admis à l'arrière du volume principal.

En cas de transformation, l'implantation existante du volume annexe pourra être maintenue.

S'il existe un **front de bâtisse continu** par rapport à l'alignement, le volume principal est implanté dans le prolongement du front de bâtisse.

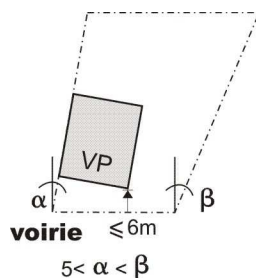
S'il existe un **front de bâtisse discontinu** présentant un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur un des deux volumes contigus.

S'il existe un **front de bâtisse discontinu** présentant un recul supérieur à 6 m par rapport à l'alignement, le volume principal est aligné sur le volume contigu le plus proche de l'alignement.

S'il existe un front de bâtisse, la Commune peut imposer la clôture à front de voirie.

RÈGLES PARTICULIÈRES CERTAINES PARCELLES

POUR



L'**implantation sur une parcelle non orthogonale** (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes.

Le volume principal sera implanté :

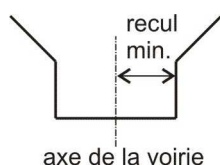
- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale;
- soit comme dans la règle générale;
- soit en référence avec le bâti voisin, en vue d'assurer la continuité des fronts de bâtisse existants.

Le volume principal peut être implanté avec une marge d'avancée ou de recul par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.

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

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR CERTAINES RUES

Pour les rues suivantes, le volume principal est implanté à la distance de l'axe de la voirie fixée ci-après et parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :



Bourgeois

rue de la Reine 5 m

rue du Roi 5 m

rue de la Bassette 5 m

rue Lambermont 5 m

rue du Baillois 5 m

Rue Dyna Beumer 5 m

Rosières

rue Jolie 6 m

rue du Striquet 5 m

Mahiermont

rue du Couvent 5 m

rue Dehan 5 m

rue J.B. Stouffs 6 m

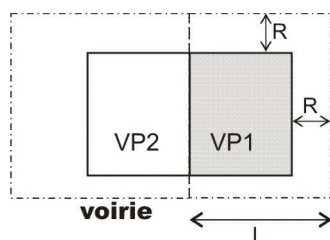
rue Mahiermont 6 m

Une marge de recul supplémentaire de 6 mètres maximum par rapport à cette distance est autorisée.

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

MITOYENNETÉ

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, **le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.**



$R > 3\text{m}$ si $L > 15\text{m}$

$R > 2\text{m}$ si $L < 15\text{m}$

$R > 4\text{m}$ si $H_{VP1} < \text{ou} > 1/2 \text{ niveau } H_{VP2}$

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen comme l'indique la règle générale.

La **marge de recul latéral et de fond** pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de parcelle à rue soit supérieure à 15 mètres. Cette marge est de minimum 2 mètres pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 15 mètres. Elle est portée à 4 mètres si la hauteur sous gouttière du bâtiment à construire diffère de plus de un demi niveau du bâtiment voisin.

La Commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

AUTRES DISPOSITIONS

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le

relief naturel du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les modifications du relief du sol sont limitées à 0,50 mètre maximum.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Les terres de déblai seront évacuées dans les meilleurs délais.
Les documents de demande de permis d'urbanisme mentionnent l'origine des terres de remblais.

L'implantation respectera de préférence l'orientation traditionnelle des façades principales vers le sud-est; elle sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la voirie en fonction de la direction de celle-ci.

Le **garage d'une maison unifamiliale** se situe de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol pour autant que puisse être intégré sans modification de relief une rampe d'accès présentant une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul et de maximum 12% au delà.

Une seule **entrée de garage privatif** ou un seul accès à des garages collectifs est autorisé à front de voirie.

L'**occupation de la parcelle** par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 40 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m². Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 40% pourra être maintenue.

La **superficie au sol de l'ensemble des annexes** est limitée à 40 m² s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

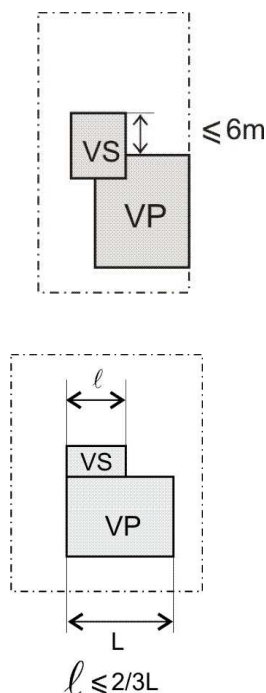
La superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou ruchers ne peut excéder 15 m². Ces annexes sont autorisées à condition d'être implantées nettement au-delà de la façade arrière des volumes principal et secondaire et d'avoir une hauteur sous gouttière ne dépassant pas 2,70 m.

La somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) est limitée à 300 m², à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire.

S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation est limitée à 150 m² maximum (y compris les volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire).

Pour les volumes comportant une activité non complémentaire à l'habitation de superficie au sol importante (150 m² et plus), la Commune peut imposer la construction d'un volume secondaire de type « accueil » implanté en-deça de la façade avant ou contre la façade latérale du volume principal en vue d'assurer une transition volumétrique et une meilleure intégration à l'environnement bâti et non-bâti.

La profondeur du volume principal d'habitation unifamiliale ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.



La **profondeur du volume principal d'un immeuble à appartements multiples** ou comportant une activité non complémentaire à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La **profondeur du volume secondaire** ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.

La **largeur des façades d'un volume secondaire** ne peut excéder $\frac{2}{3}$ de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accôle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.

Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire et aura une largeur comprise entre 6 et 12 m.

Le **groupement** s'effectue suivant les modes de groupement rencontrés dans le quartier ou village de référence. Le groupement est mis en œuvre dans le but d'aménager un espace public convivial et encourager la performance énergétique des bâtiments.

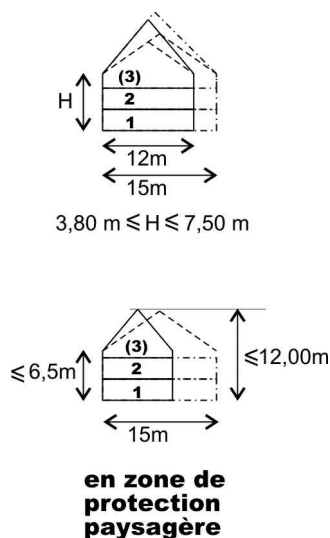
La **largeur des parcelles** résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 6 m ni excéder 15 m.

Les clôtures de murets bas seront conservées là où elles constituent une caractéristique de la rue.

L'implantation en **seconde zone de construction** d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

2. Hauteur



La hauteur sous gouttières du **volume principal**, aura un minimum de 3,80 mètres et un maximum de 7,50 mètres.

Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

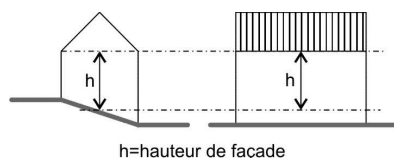
La hauteur est mesurée au niveau du terrain naturel, au centre de la construction.

Si le terrain est situé dans une zone de protection paysagère, la hauteur sous gouttières du **volume principal** aura un maximum de 6,50 mètres et la hauteur sous faite aura un maximum de 12 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

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

Le(s) volume(s) secondaire(s) et annexe(s) devront présenter une différence de hauteur par rapport au volume principal de sorte que la hiérarchie des volumes soit clairement lisible. A cet effet, la hauteur sous gouttières et sous faite des **volumes secondaires et annexes** éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

Toutefois, en cas d'implantation de volume secondaire ou annexe à l'angle d'une rue ou d'une place, en cas de volume de transition jointif entre deux volumes principaux ou en cas d'implantation dans un terrain en forte pente,

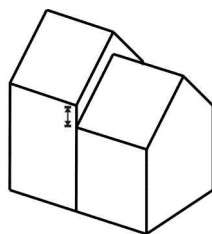


h=hauteur de façade

une hauteur sous gouttière supérieure à celle du volume principal est autorisée.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder la hauteur d'un demi niveau. Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 2,50 mètres, le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

Tout volume respectera un **rapport toiture/façade** telle que la hauteur sous gouttière est supérieure à la hauteur de la toiture prise en projection verticale de la gouttière au faîte.

Max 1/2
niveau

3. Pentes des toitures

RÈGLES GÉNÉRALES

Les **volumes principaux** comprendront une toiture en **pente de deux versants droits de même inclinaison**, le rapport des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les volumes principaux non mitoyens ou mitoyens d'un seul côté pourront avoir une toiture à 3 ou 4 versants pour autant que la volumétrie s'intègre à l'environnement bâti.

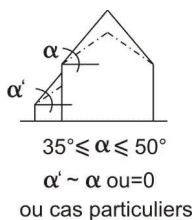
Les **volumes secondaires et annexes** éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison.

Les toitures horizontales et les car-ports à toit plat sont autorisés.

Lorsque le respect de la règle générale est difficile, contraire l'esthétique des lieux, ou ne permet pas une efficacité énergétique satisfaisante, un autre type de toiture (courbes, plates, gauches...) est autorisé pour les volumes principaux, secondaires et annexes moyennant une note justificative. Celle-ci démontre que les circonstances particulières liées, soit au programme spécifique de la construction, soit au contexte physique (forme, déclivité ou situation) de la parcelle ne peuvent rencontrer la règle générale énoncée. Elle démontre également qu'un juste compromis entre les prescriptions du règlement, le contexte et le projet est attesté.

Les toitures plates seront toutefois exclues dans la zone de protection paysagère de la place Cardinal Mercier à Bourgeois.

PENTES ET FAÎTAGE



$$35^{\circ} \leq \alpha \leq 50^{\circ}$$

$$\alpha' \sim \alpha \text{ ou } = 0$$

ou cas particuliers

Les toitures inclinées des volumes principaux, secondaires et annexes sont en **pente continue comprise entre 35° et 50°**.

Pour les bâtiments affectés aux équipements communautaires ou à l'exploitation agricole, les toitures sont en pente continue comprise entre 25° et 45°.

La pente des toitures des volumes secondaires et annexes est proche de celle de la toiture du volume principal, sauf pour les volumes à toiture plate ou les volumes servant d'articulation entre différents volumes, les toitures végétalisées, les vérandas, les toitures constituées de panneaux solaires et les abris de jardin pour lesquels la Commune autorise une pente inférieure.

L'inclinaison des toitures des volumes principaux sera de préférence parallèle

	<p>à celle des volumes principaux contigus si la pente est comprise entre 35° et 50°.</p> <p>Le faîtage du volume principal sera parallèle aux volumes voisins en fonction de la situation dominante.</p>
VOLUMES DE TRANSITION	<p>Pour les bâtiments formant une transition soit entre constructions groupées et constructions isolées, soit entre fronts de bâtisse à l'alignement et en recul, soit entre constructions de hauteur ou de pente de toiture nettement différente, un traitement particulier des volumes et des toitures est admis. La solution architecturale apportée constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p> <p>L'emprise du volume de transition est par nature réduite.</p> <p>Un traitement d'angle particulier de la toiture est autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voirie sans toutefois détruire la volumétrie principale.</p>
AUTRES DISPOSITIONS	<p>Les volumes secondaires et annexes doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.</p> <p>Le débordement de la toiture et de la corniche sera conforme aux débordements pratiqués dans l'ensemble des bâtiments voisins existants. Un débordement de toiture différent est admis moyennant la production d'une note démontrant que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.</p> <p>Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions voisines.</p> <p>Elles ne comprendront pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale, à l'exception d'éventuelles lucarnes et tabatières rampantes ne lui portant pas préjudice.</p> <p>Les lucarnes et les tabatières rampantes doivent être en relation avec l'architecture de la façade.</p> <p>Les lucarnes seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Leur surface ne peut excéder un cinquième de la surface de la toiture.</p> <p>La surface des tabatières rampantes ne peut excéder un dixième de la surface de la toiture.</p> <p>Les surfaces sont mesurées en projection horizontale</p> <p>Les souches de cheminées seront réduites en nombre et proches du faîte de la toiture.</p>
TRANSFORMATION	<p>Lors de la transformation d'un bâtiment existant dont la pente de toiture est comprise entre 35° et 50° et caractérisée par un volume de toiture à deux versants droits, la Commune peut imposer le maintien du volume des toitures. Pour les volumes dont la pente de toiture n'est pas comprise entre 35° et 50°, la pente de toiture existante pourra être maintenue.</p>

4. Matériaux d'élévation

	<p>Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous ou la même combinaison de</p>
--	--

matériaux et avec le même caractère architectural excepté pour les murs mitoyens non-apparents.
Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Les **matériaux de parement** des élévations autorisés sont :

- la brique de teinte rouge moyen ou rouge brun d'une hauteur de 5 à 8 cm, joints non compris ;
- la pierre de taille ;
- un de ces matériaux recouvert d'une peinture mate uniforme de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen ; ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises,
- l'enduit lissé teinté dans la masse, de ton blanc, blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen ; d'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises,
- éléments de verre, y compris les pavés de verre pour autant qu'ils soient mis en œuvre sur une surface limitée, ou de structure métallique peints.
- le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement, l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée, le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres) sont également autorisés pour les volumes principaux, secondaires et annexes. La surface de bardage ne doit pas être supérieure à 40 % de la surface totale de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons où la totalité de la surface peut être bardée, le bardage sera dans ce cas de teinte claire.
- les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.

La Commune peut imposer l'usage de matériau anti-reflet.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de parement d'élévation peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens. Ceux-ci peuvent être recouverts d'un enduit lissé teinté dans la masse ou d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc ou blanc cassé, gris clair à gris moyen, ocre clair à moyen. D'autres teintes semblables à celles des autres matériaux de parement autorisés sont admises.

Sont également autorisés pour les éléments de structure ou de remplissage et les éléments architectoniques des parements d'élévation des bâtiments commerciaux, artisanaux ou agricoles de grande dimension (150 m² et plus) :

- les éléments de béton coulé ou architectonique de teinte claire, excepté en zone de protection paysagère ;
 - le bardage en bois posé verticalement ou horizontalement et le bardage métallique de teinte s'harmonisant avec les bâtiments voisins (zinc prépatiné posé à joints debout ou autres). Le bardage
-

sera de teinte claire.

Dans la zone de protection paysagère de la place Cardinal Mercier à Bourgeois, la Commune peut interdire le bardage métallique et le béton architectonique sur la façade principale.

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

Dans le choix des matériaux, on cherchera à respecter la proportion de trois-quarts de constructions ayant leurs murs peints en blanc ou blanc cassé; cette proportion ne peut être compromise.

Les **abris de jardin** implantés dans les zones de protection paysagère doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et non-bâti.

La **mise en oeuvre** des matériaux doit être réalisée en respectant la tonalité dominante, la texture et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les pignons pourront comporter des épis triangulaires et des oreilles débordantes.

Les **enduits** et les **peintures** sont à exécuter à la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Les matériaux des **clôtures en maçonnerie**, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement à l'exclusion du bardage.

En outre, la Commune peut imposer la réalisation d'une maçonnerie pour les murs de clôture situés le long de sentiers donnant vue sur des jardins privés ou séparant une zone de parcage et une zone de jardin à l'avant d'une construction.

5. Matériaux de couverture

Le dépôt d'échantillons est obligatoire.

Le matériau de couverture des toitures est :

- la tuile de teinte rouge, rouge foncé ou brun, excepté la tuile vernissée ;
 - l'ardoise naturelle;
 - l'ardoise artificielle de teinte foncée;
 - le zinc prépatiné, posé à joints debout, de teinte mate ;
 - les toitures végétales ;
 - pour les toitures plates inaccessibles, le revêtement asphaltique ou synthétique, ceux-ci peuvent être recouverts de graviers de teinte sombre à moyenne, le zinc, le plomb, de teinte gris moyen à gris foncé, de texture mate;
 - pour les toitures-terrasses accessibles, les éléments de couverture tels que les pavés, les dalles, le gravier ou le bois ;
 - les capteurs solaires ou tout autre système qui permet une économie d'énergie ou une utilisation d'énergie renouvelable sont autorisés ; moyennant la production d'une note justifiant l'intégration architecturale et paysagère, l'efficacité énergétique et le caractère durable du matériau.
-

La Commune peut imposer l'usage d'un matériau anti-reflet ;

- pour les versants supérieurs à 300 m², l'élément ondulé de teinte foncée ou les éléments profilés en métal (zinc, plomb ou acier traité) de ton foncé et de texture mate.

Dans le choix des matériaux, on cherchera à respecter la proportion de trois-quarts de constructions ayant leur toiture en tuile rouge; cette proportion ne peut être compromise.

D'autres matériaux sont autorisés pour autant qu'une note démontre que la solution architecturale apportée répond à des critères de performance énergétique et constitue un juste compromis entre la règle générale, le contexte et le projet.

Pour les constructions existantes, les matériaux de toiture peuvent être réfectionnés en conservant les matériaux anciens.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale.

Pour la tuile, le relief de la tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles aura un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec la tonalité dominante des volumes voisins.

Les **verrières** de toiture, serres et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et que les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.

Les conduits de fumée en inox seront d'aspect mat.

6. Baies et ouvertures

Pour les volumes à construire ou à reconstruire, l'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale et totalisera une surface maximum de 50% par rapport aux élévations. Si le quartier présente une géométrie différente, on s'y référera. Cette prescription ne s'applique pas aux façades comprenant un rez-de-chaussée commercial pour lesquels la surface des baies totalisera au maximum 70 %.

L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

Ces baies doivent procurer un éclairage naturel suffisant des locaux conformément aux normes dictées par le code du logement.

La Commune peut interdire les façades à rue aveugles; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.

Les **menuiseries** des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche,
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, gris, vert foncé, vert bronze, bordeaux foncé, marron clair),
- soit en bois d'aspect naturel.

Les châssis, les châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium, de teinte mate ou foncée, sont autorisés.

En cas de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, l'emploi d'une couleur identique à celle utilisée avant travaux est autorisé.

La **vitrierie** sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

S'ils sont situés à l'alignement de la voirie, les balcons, loggias et saillies sont autorisés pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 centimètres. Ces éléments seront traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade et en s'intégrant à la verticalité des baies et ouvertures.

Les garde-corps éventuels seront de même facture pour l'ensemble de la façade.

L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins **commerciaux** ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage. Le retrait de la vitrine par rapport à la façade peut être imposé. Un accès séparé à l'étage devra être assuré.

7. Transformation et rénovation

L'obtention d'un permis d'urbanisme est requis pour les travaux de transformation impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural des bâtiments³.

Lors de la **transformation** d'un bâtiment, les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial. La forme générale de la toiture se conformera aux toitures environnantes. Lorsque la transformation concerne un bâtiment d'intérêt architectural, la Commune peut imposer le maintien du volume de toiture. Toutefois, la réalisation de lucarnes et tabatières rampantes est autorisée selon les règles définies ci-avant.

La forme générale des toitures, la tonalité et la texture des **matériaux** de parement des élévations et de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

La Commune peut imposer des mesures particulières en vue de préserver les caractéristiques architecturales de la place Cardinal Mercier. Ces prescriptions auront notamment pour but d'éviter la destruction ou la modification de bâtiments remarquables, d'exclure un matériau d'aspect heurtant, d'assurer l'intégration des enseignes, du mobilier public ou des

³ Conformément au Code wallon, un permis d'urbanisme n'est pas requis pour les travaux de conservation et d'entretien (art. 84§1er 5°), pour autant que ceux-ci n'impliquent une modification ni du volume construit, ni de l'aspect architectural (art. 262 3°).

équipements techniques et d'éviter de façon générale toute intervention perturbant l'aspect esthétique de la place.

Les **transformations** de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement. Lors de la transformation d'un immeuble la Commune peut imposer le maintien des trumeaux. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée. Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée.

La Commune peut imposer le maintien des pignons débordants et à oreilles, croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables.

VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

1. Gabarit

ROUTE RÉGIONALE	<i>Hormis l'autoroute, les voiries sont répertoriées selon deux catégories : les routes régionales et les voiries communales. Pour les voiries communales, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : les voies de transit sous-régional, les voies de liaison, les voies de distribution, les voies de desserte locale.</i>
ROUTES COMMUNALES	En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voirie, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Le Conseil peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Niveau hiérarchique	Nombre max de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit sous-régional	2	$2.75 \leq lg \leq 3.25$	/
Voie de liaison	2	$2.50 \leq lg \leq 3.00$	$3.50 \leq lg \leq 4.00$
Voie de distribution	2	$2.25 \leq lg \leq 2.75$	$3.00 \leq lg \leq 3.50$
Voie de desserte locale	2	$lg \leq 2.50$	$3.00 \leq lg \leq 3.50$

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordures, y compris les filets d'eau, à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours, des dégagements pour le stationnement et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. En outre, pour les itinéraires bus (actuels et pressentis), des surlargeurs peuvent être aménagés pour permettre le croisement des bus. Leur traitement est différent de celui de la voirie de sorte à différencier clairement la largeur visuelle et la largeur effective. Un matériau différent, une couleur différente ou un filet d'eau plus large peuvent être employés.

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

Pour les **trottoirs** et les **accotements**, la largeur minimale est de 1,50 m. Une largeur de 1,20m est autorisée sur des courtes distances ou en présence

de contraintes urbanistiques locales.

Les voies régionales et communales de transit sous-régional et de liaison sont au minimum pourvues d'un trottoir aménagé dans la traversée des zones urbanisées. Il en est de même pour les autres voiries empruntées par un trafic important, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour les **pistes cyclables**, les dimensions seront conformes à la législation en vigueur ; la largeur sera au minimum de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation; la largeur minimale sur terre-plein sera de 2,00 m pour un sens de circulation, 2,50 m pour deux sens.

Pour les **zones de stationnement et d'arrêt** organisées le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,50 m. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur sera supérieure ou égale à 3,30 m.

Dans le centre des agglomérations, ainsi que sur les routes régionales, les **arrêts d'autobus** sont aménagés en dehors des voies de circulation et auront une largeur de 2,80 m.

En cas d'aménagement de type "**zone résidentielle**" tel que défini dans l'Arrêté royal du 23 juin 1978, le passage minimum entre bordures ou obstacles sera de 4,00 m.

Les constructions surplombant des voies piétonnes, des chemins, des sentiers ou dessertes privées sont soumises à l'approbation de la Commune.

Pour les voiries communales, on cherchera à respecter les profils-types annexés au présent règlement.

2. Mode de revêtement

VOIRIES ET ZONES DE STATIONNEMENT

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

- le pavé de pierre ou de béton;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux ou enduit superficiel);
- le béton coulé, strié ou brossé;
- la dalle engazonnée;
- la brique;
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Pour les zones de stationnement, l'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

TROTTOIRS ET PIÉTONNIERS

Les matériaux à utiliser sont :

- le pavé de pierre ou de béton,
- la dalle de pierre ou de béton,
- la brique,

- Le béton coulé, strié ou brossé
- la dolomie stabilisée,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Le maintien d'un revêtement hydrocarboné pré-existant, éventuellement teinté dans la masse, peut être autorisé.

La Commune peut imposer le maintien de trottoirs engazonnés préexistants ou le remplacement par des dalles engazonnées.

Les matériaux glissants sont proscrits.

L'emploi de matériaux semi-perméables est fortement encouragé.

AMENAGEMENTS DE TYPE "AIRE RESIDENTIELLE"	Les matériaux à utiliser sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs.
PISTES CYCLABLES	Les matériaux à utiliser pour les pistes cyclables sont les mêmes matériaux que ceux des voies carrossables ou des trottoirs. Le revêtement doit présenter une surface lisse.
CHEMINS ET SENTIERSS	<p>Les matériaux utilisés pour les voies carrossables ou pour les trottoirs peuvent être employés pour les chemins et sentiers</p> <p>Sont aussi autorisés l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées.</p>
ZONES DE REcul NON CLÔTURÉE	<p>Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 6 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire.</p> <p>Elle sera revêtue dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de pavés de pierre ou de béton, - de dalles de pierre ou de béton, - de dolomie stabilisée, - de dalles engazonnées, - d'un engazonnement, - de briques, - d'un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents. <p>Le choix des matériaux sera fait en vue de s'intégrer avec le trottoir, l'accotement et avec l'aménagement de la voirie. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à haute et moyenne tige d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables ou semi-perméables est fortement encouragé.</p> <p>La Commune peut imposer que l'aménagement s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecter le caractère villageois de la</p>

	sous-aire.
TERRE-PLEINS	<p>Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus d'un empierrement stabilisé ou de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils pourront en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement.</p> <p>Ils seront régulièrement entretenus.</p>
AUTRES DISPOSITIONS	<p>Les bordures et filets d'eau sont réalisés en pierre ou en béton.</p> <p>L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé pour les trottoirs, piétonniers et pistes cyclables afin de marquer des affectations distinctes.</p> <p>Les revêtements seront conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage pourra être imposé par la Commune.</p> <p>Quand la capacité d'absorption du sol le permet, les espaces de voirie, de parcage, de trottoir, de cheminement ou d'arrêt des piétons et des cyclistes sont de préférence revêtus en matériaux non étanche sur fondations drainantes.</p>

3. Parcage des véhicules

PARCAGE DES VEHICULES AUTOMOBILES	<p><u>Parcage sur le domaine public :</u></p> <p>Pour le stationnement sur terre-plein le long de la voirie (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert d'un des matériaux de sol définis plus haut, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.</p> <p>La Commune peut fixer le nombre de places de stationnement situés sur ou le long de la voirie. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la Commune peut interdire le stationnement le long de la voirie.</p> <p><u>Parcage sur fond privé :</u></p> <p>En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.</p> <p>Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale.</p> <p>Les emplacements de parcage des véhicules figurent dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :</p> <p>- nombre d'emplacement par logement : minimum 1 emplacement par</p>
--	--