

**COMMUNE DE TUBIZE**

# **REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

*Adopté par le Conseil communal en séance du 2 mai 2005  
Approuvé par arrêté ministériel du 17 mars 2006*

## TABLE DES MATIERES

<b>Chapitre 1. Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>Section 1. Généralités .....</b>	<b>4</b>
<b>Section 2. Liste des abréviations couramment utilisées.....</b>	<b>6</b>
<b>Section 3. Lexique .....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre 2 Le règlement communal d'Urbanisme .....</b>	<b>12</b>
<b>Section 1 Dispositions générales .....</b>	<b>12</b>
Art. 1 Champ d'application .....	12
Art. 2 Dérogations et sanctions.....	13
Art. 3 Lotissement.....	13
Art. 4 De l'exécution des travaux .....	14
Art. 5 De l'indication de l'alignement et de l'implantation des volumes .....	15
Art. 6 De l'aspect des bâtiments et de leur intégration dans l'environnement.....	15
Art. 7 De l'entretien, de la restauration et de la transformation de bâtiments .....	15
Art. 8 Des abords et clôtures .....	16
Art. 9 Parcage de véhicules.....	16
Art. 10 Enseignes et publicité .....	16
Art. 11 Equipement des constructions .....	16
Art. 12 Raccordements aux équipements.....	17
Art. 13 Autres équipements de l'habitation, capteurs solaires, antennes paraboliques .....	17
<b>Section 2 Prescriptions urbanistiques par Zones d'urbanisation destinées à l'habitat .....</b>	<b>18</b>
Art. 14 Zones d'habitat urbain « Centre » et « Périphérie ».....	18
Art.15 Zone d'habitat périurbain de première et de deuxième couronne.....	25
Art. 16 Dispositions spéciales pour les zones d'ensembles résidentiels. ....	30
Art. 17 Zone d'habitat à caractère rural .....	34
<b>Section 3 Prescriptions urbanistiques pour les zones d'urbanisation autres que l'habitat.....</b>	<b>39</b>
Art. 18. Zone d'implantation de services publics et d'équipements communautaires .....	39
Art. 19. Zone d'activité économique. ....	42
Art. 20 ZAD à destination industrielle. ....	46
<b>Section 4 Prescriptions urbanistiques pour les autres zones du PS.....</b>	<b>46</b>
Art. 21 Zone agricole .....	47
Art. 22 Zone verte comprenant les zones d'espaces verts, forestière (F), de parc (P) et naturelle (N) .....	51
Art.22/bis : Zone de loisirs .....	52

<b>Chapitre 3 Dispositions réglementaires concernant les voiries, les espaces publics et leurs équipements. ....</b>	<b>53</b>
<b>Section 1 De la voirie.....</b>	<b>53</b>
Art. 23 Généralités.....	53
Art. 24 Dispositions générales pour tous réseaux (hors autoroute, voirie agricole et réseau lent ) .....	54
Art. 25 Gabarits et alignements .....	56
Art. 26 Ronds-points (giratoires).....	57
<b>Section 2 - Des câbles et fils de transport d'énergie .....</b>	<b>57</b>
<b>Section 3 - Des plantations dans l'espace public .....</b>	<b>57</b>
<b>Section 4 - Du mobilier urbain .....</b>	<b>58</b>

#### LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Circulaire ministérielle du 17/06/1970 relative à l'obligation de créer des emplacements de parking.....	59
Annexe 2 : liste communale des bâtiments remarquables.....	67

---

## Chapitre 1. Introduction

### Section 1. Généralités

L'adoption par le CC (Conseil Communal) et l'approbation par le Gouvernement Wallon du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) confère à ce document force obligatoire et le rend opposable à tous, privé comme public ainsi que le prévoient les dispositions du Code Wallon de l'Aménagement et de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) dans ses articles 78 et suivants.

Il s'applique à tout le territoire communal à l'exclusion des zones couvertes par des PCA (Plan Communal d'Aménagement), des plans d'alignement ou des permis de lotir dûment autorisés et non périmés à la date de mise en application du dit règlement. En effet, le CWATUP donne clairement priorité aux dispositions et prescriptions urbanistiques des PCA et permis de lotir, ce qui clarifie la hiérarchie des documents urbanistiques à l'échelon communal.

Le RCU comprend trois documents à savoir

- les prescriptions urbanistiques : elles portent d'une part sur toutes les zones du territoire communal et d'autre part sur la voirie et les espaces publics
- la carte **A Zones typologiques différenciées**
- la carte **B Hiérarchie des voiries.**

Ces trois parties se complètent mutuellement. Les plans font foi en matière de localisation, le texte fait foi en matière de prescriptions.

Le RCU s'articule sur la différenciation de certaines unités spatiales appelées Zones Typologiques Différenciées ou ZTD. Ces unités spatiales sont cartographiées. Elles s'appuient sur l'analyse de la configuration du tissu bâti et du paysage. En effet, au vu de l'hétérogénéité du milieu bâti, le SdS a recherché le renforcement des caractéristiques des différentes unités spatiales réparties sur le territoire. De plus, il était indispensable de définir une gradation dans les prescriptions qui soit en rapport avec la diversité et l'importance relative des sites bâtis rencontrés sur le territoire communal ainsi qu'en fonction des priorités de développement de ces sites.

Dans cette perspective, certaines ZTD présentent des prescriptions plus sévères afin de préserver des ensembles anciens ou de garantir une plus grande qualité urbaine.

Le RCU respecte évidemment les dispositions légales du CWATUP dont il prolonge et affine les dispositions. Les règlements généraux repris dans le CWATUP (relatifs à l'isolation thermique des bâtiments, à l'accès des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite, aux enseignes et dispositifs de publicité ) sont donc d'application. De plus, le présent RCU reprend certains éléments du règlement communal existant ainsi que le règlement urbanistique de l'IBW pour le parc d'activités de Saintes

#### **Remarques**

***Pour faciliter la pratique du texte, les considérations introductives et explicatives ont été imprimées en caractère italique alors que les textes à valeur réglementaire et qui, dès lors, ont force obligatoire, sont imprimés en caractère droit.***

La carte n ° **A Zones typologiques différenciées** distingue les parties du territoire communal qui chacune reçoivent des prescriptions spécifiques selon les destinations du plan de secteur. Des surimpressions sur les ZTD donnent des indications supplémentaires :

-- sur la fonction commerciale (par périmètre)

-- sur certaines zones correspondant à des ensembles résidentiels dont il convient de préserver l'homogénéité ou le caractère global( par périmètre et couleur).

---

**Section 2. Liste des abréviations couramment utilisées.**

AR	Arrêté Royal, AM : Arrêté Ministériel, AGW : Arrêté du Gouvernement Wallon
BIRT	Braine le Château, Ittre, Rebecq, Tubize
CCAT	Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire
COOPARCH	Bureau d'études, auteur de projet de PCA
CC	Conseil Communal
CM	Circulaire Ministérielle
CWATUP	Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine
DGATLP	Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine
DGRNE	Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement
DPU	Direction Provinciale de l'Urbanisme ou DGATLP / Direction de Wavre.
ICEDD	Institut de Conseil et d'Etudes en Développement Durable, asbl
IW	Institut Wallon, asbl auteur de projet du SdS, ancien nom de l'ICEDD
IBW	Intercommunale du Brabant Wallon
IBSR	Institut Belge de Sécurité Routière
MET	Ministère de l'Équipement et du Transport
MB	Moniteur Belge
PS	Plan de Secteur
PCGE	Plan communal général d'égouttage
PPNC	Plan Photographique Numérique Communal
PMR	Personne à mobilité réduite
PDZI	Plan de développement Zonal Intégré
PICC	Programme Informatique de Cartographie Communale
PCA	Plan Communal d'Aménagement (anciennement PPA)
RER	Réseau Express Régional
RAVEL	Réseau autonome de voies lentes
RCU	Règlement Communal d'Urbanisme
RGBT	Règlement sur les Bâtisses et trottoirs (de et à Tubize)
RGG I	Réseau à Grand Gabarit(autoroutes)
SNCB	Société Nationale des Chemins de fer Belges
SDER	Schéma de Développement de l'Espace Régional
SdS	Schéma de Structure
SWL	Société Wallonne du Logement
TGV	Train Grande Vitesse ( ligne ferrée SNCB )
ZAD	Zone d'Aménagement Différé (actuellement dénommée ZAC)
ZTD	Zones typologiques différenciées

### **Section 3. Lexique**

Le présent lexique reprend des définitions générales et usuelles. Ces définitions ne prétendent pas couvrir toutes les situations existantes. Le lexique vise essentiellement à préciser les termes utilisés dans les différents articles du présent RCU.

#### Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

#### Accotement

L'accotement est la partie du domaine public qui longe l'aire de roulage de la voirie publique et qui est aménagée pour les piétons, généralement de plain pied par rapport au niveau de la voirie.

#### Parcelle

La parcelle est un bien affecté pour son ensemble à une même destination, appartenant (généralement) à un même propriétaire et identifiée comme parcelle cadastrale.

#### Installations techniques

Les installations techniques sont toutes les constructions fixes ou ancrées au sol, à l'exception de celles définies comme volumes. Il s'agit notamment des citernes, silos, etc mais aussi du mobilier urbain.

#### Zone de bâtisse

La zone de bâtisse est la partie d'une parcelle réservée à la construction de volumes.

#### Front de bâtisse

Le front de bâtisse est la limite avant, déterminant l'implantation des volumes par rapport à l'alignement. Le front de bâtisse peut être variable ou obligatoire.

Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou fixé en recul de celui-ci.

Le front de bâtisse peut parfois être indiqué par une distance exprimée en mètres par rapport à l'axe de la voirie.

#### Zone de recul

La zone de recul est la partie d'une parcelle comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.

#### Zone de dégagement latérale

Partie non bâtissable de la parcelle située le long de sa limite latérale : sa largeur est mesurée perpendiculairement à la limite latérale

#### Zone de dégagement arrière

Partie non bâtissable d'une parcelle située à l'arrière du terrain : sa largeur est mesurée perpendiculairement à la limite arrière de la parcelle.

#### Elévations, façades, pignons et mitoyens

Les élévations sont toutes les faces verticales externes et visibles du volume bâti ou à bâtir. Elles sont :

- façades avants ( ou façade principale ou encore façade à rue) quand elles sont parallèles à l'alignement ou voisines de celui-ci
- façades latérales quand elles sont parallèles (ou voisines) aux limites latérales de la parcelle
- façades arrières (ou coté jardin) lorsqu'elles sont orientées vers la partie privative arrière du bâtiment.
- mitoyennes quand elles sont constituées par un mur mitoyen.

Le mur mitoyen est la limite entre deux propriétés sur laquelle un des deux riverains vient construire un mur qui sera commun aux deux. Un pignon mitoyen et aveugle est destiné à recevoir une construction attenante.

---

Le second constructeur est tenu de construire en utilisant obligatoirement la mitoyenneté.

Le mur mitoyen est :

- à pignons quand la première construction est à bâtière avec faîte du toit parallèle à l'alignement
- rectangulaire quand la première construction est à toit plat ou que le mur pignon est en façade (cas assez rare)

### **La mitoyenneté**

*Définition : le mur mitoyen est le mur construit de part et d'autre de la ligne de propriété de deux voisins.*

*Erigé par le premier constructeur, il reste sa propriété jusqu'au moment où le voisin lui en rachète la ½ ( plus exactement lui rachète la moitié des fondations et la moitié du mur correspondant à la surface du mur qu'il utilisera). Cette pratique quasi ancestrale a provoqué bien des difficultés et conflits ( mur mitoyen, mur chagrin) mais curieusement, elle ne connaît pas de jurisprudence explicite et péremptoire. (La mitoyenneté ainsi constituée est une copropriété indivise pour la partie commune aux deux).*

*Il en résulte qu'une pratique plus récente a remplacé le mur mitoyen « classique » (+ ou - 32 cm d'épaisseur) par deux murs indépendants voisins, de plus ou moins 14/15 cm d'épaisseur chacun, sur deux fondations différentes et indépendantes. Le mur « séparatif » est donc formé de deux parois indépendantes et parallèles et il n'y a plus de rachat de mitoyenneté.*

*Les deux pratiques ont évidemment leurs partisans échangeant des arguments péremptoirs sur la pertinence de leur solution.*

*Il n'appartient évidemment pas au RCU (règlement communal d'Urbanisme) de trancher le débat ni de choisir une solution. Mais la difficulté réelle est de voir s'affronter deux voisins partisans de solution différente.*

*Pour sortir de cet imbroglio, les propositions suivantes sont formulées :*

*1° Dans tout lotissement et tout PCA prévoyant des habitations mitoyennes, il doit être fait référence explicite à l'une **ou** l'autre des solutions, leur coexistence étant source de difficultés insurmontables puisque c'est le premier constructeur qui dicte au second la solution.*

*2° La majorité des mitoyens existant ( tels par exemple les pignons aveugles de maisons de plus ou moins 50 ans d'âge) sont des mitoyens au sens propre ( ou historique). Il paraît donc indiqué de dire que dans cette circonstance, la mitoyenneté **doit** être rachetée par le second constructeur (ce que permet semble-t-il le RCU)*

*Si cette obligation n'était pas prévue implicitement dans le règlement, en cas de refus de rachat par le second constructeur, certains suggèrent l'établissement d'un acte bilatéral (entre les deux parties) authentique de « non rachat de mitoyenneté » !!! ,ce qui a pour conséquences*

*a) de laisser la pleine propriété du mur au premier constructeur qui l'a payé*

*b) d'éviter tout conflit ultérieur si le premier constructeur vient à démolir sa maison : dans ce cas, il aura une parcelle plus large de quelque 15 cm ????? (valeur d'emprise du demi-mur construit par lui sur le terrain voisin)*

*3° En tout état de cause, en cas de parcelles voisines mitoyennes encore non bâties, il est souhaitable que le premier constructeur se mette d'accord avec son futur voisin ( si il peut être connu !) pour choisir ensemble une solution commune aux deux.*

Le mur pignon est celui qui se termine dans sa partie supérieure par le triangle formé par les deux versants de toiture et le plan horizontal des gouttières. Le mur pignon peut être façade ou mitoyen.

Le mur gouttereau est le mur surmonté par les corniches et /ou gouttières, qu'il s'agisse de toitures à versants ou de toits plats. Il ne peut pas être mitoyen.

Le mur acrotère est le mur de façade qui surplombe la toiture plate située derrière lui, en cuvelage.

Le mur de faîte est le mur d'appui du faîte propre aux volumes secondaires couvert par un seul versant de toiture. Il peut être mitoyen.

Le mur de refend est le mur intérieur perpendiculaire aux façades et qui liaisonne celles-ci avec le reste du bâtiment.

Le mur allège est le nom de la partie du mur intérieur situé sous les fenêtres, du plancher au seuil, à chaque niveau.

Le mur besquère est la partie intérieure du mur de façade qui dépasse le niveau du plancher grenier.

### Gabarit

Le gabarit d'un volume est déterminé par les éléments suivants :

- la largeur de façade est la mesure de la distance horizontale entre les deux arêtes d'angle de la façade ;
- la hauteur de construction généralement donnée en mètres sous corniches et en nombre d'étages habitables sous corniche est la mesure de la distance entre le niveau du terrain fini (niveau trottoir, coté rue) et le niveau de corniche ; mesure prise au milieu de la façade. Si la façade développe plus de 15 m le long d'une rue en pente, la hauteur de référence par rapport au trottoir pourra être adaptée à raison d'une hauteur de référence par tranche de 15 m de développement longitudinal, hauteur prise au milieu de la tranche, chaque tranche étant déterminée par son point le plus bas ;
- la hauteur de pignon est la mesure de la distance entre le niveau fini du terrain (travaux terminés et remblais éventuels effectués) et le faîte de l'élévation concernée ;
- la largeur de pignon est la mesure de la distance horizontale entre les deux arêtes d'angle du pignon ;
- l'angle de pente de toiture est l'angle formé par l'horizontale et le versant de toiture.

### Le rapport Plancher/Sol (P/S), les densités et l'espace libre par parcelle.

Le P/S ou rapport Plancher/Sol est le rapport entre la surface bâtie de tous les niveaux habitables (hors caves, les dimensions étant prises hors tout c-à-d selon les cotes externes du bâtiment) et la surface du terrain concerné. Il s'agit d'un P/S net : il ne peut jamais être supérieur à 2,5.

Les prescriptions portent sur le nombre de logements par ha c-à-d la densité de logements autorisés.

En zone constructible, et sauf exceptions résultant d'une situation existante, 50 % minimum du terrain reste libre d'occupation.

### Bâtière

Une construction est dite à bâtière quand elle présente deux versants de toiture : on précise alors dans quelle direction est le faîte, parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

### Volume principal et volume secondaire

Le volume principal est le volume de référence sur une parcelle et généralement entendu comme corps de logis dans les espaces bâtis.

Le volume principal peut être érigé seul sur une parcelle ou être accompagné de volumes secondaires.

Le volume principal et les volumes secondaires forment, entre eux, une composition volumétrique d'ensemble, soit par un groupement de volumes accolés, soit par l'association de volumes distincts. Le volume secondaire peut donc être accolé au volume principal (en quel cas il est dit volume annexe) ou distinct de celui-ci (dissocié).

Le volume principal présente le gabarit le plus important par rapport au(x) volume(s) secondaire(s) et son faîte est toujours le plus élevé.

### Lucarnes, tabatières et fenêtres de toit

Les lucarnes, tabatières et fenêtres de toit sont des prises de jour à l'étage des combles permettant la viabilité éventuelle de cet étage comme logement.

Les lucarnes peuvent être de plusieurs types différents dont

-à bâtière : la face avant verticale et vitrée est en recul par rapport au plan de la façade. La lucarne est couverte par deux versants de toiture symétriques dont le faite est perpendiculaire au plan de façade.

-à croupe c à d en bâtière tronquée

-passante : la face avant verticale vitrée est située dans le plan de la façade. La lucarne est couverte par deux versants symétriques dont le faite est perpendiculaire au plan de façade ou par un toit plat ou encore hémisphérique

- rentrante. La lucarne est construite en creux dans le plan du versant de toiture et en retrait par rapport au plan de façade.

-rampante quand les joues latérales sont triangulaires et la toiture formée par un seul versant plus horizontal que le plan de référence de la toiture principale ou encore à toit plat.

Les fenêtres de toit sont des surfaces vitrées qui s'insèrent dans le plan de toiture dont elles font parties intégrantes. ( Elles correspondent aux anciennes tabatières qui avaient pour rôles d'éclairer et de ventiler les combles et greniers non habités.)

Remarque : ne sont pas reprises ici d'autres possibilités architecturales comme par exemple les lucarnes hémisphériques ni les lucarnes triangulaires qui ne sont cependant pas interdites, pour autant (voir prescriptions particulières).

### Toit Mansard

Il s'agit d'un type de toiture au dessus de la corniche constitué de plusieurs plans de toiture et dont le plan de toiture de façade est proche de la verticale sur toute la largeur de bâtisse. Ce type de toiture peut exister en deux, trois voire quatre façades. Il correspond généralement à un niveau habitable et les fenêtres qui y prennent jour sont souvent dans l'alignement de la façade inférieure. Cette possibilité d'aménagement ne peut être invoqué pour augmenter le nombre de niveaux habitables. Autrement dit par exemple, lorsque le nombre de niveaux autorisé est: Rez plus trois étages habitables plus toiture habitable, ce type de toiture ne pourra pas être appliqué au dernier niveau : il ne pourrait exister qu'au troisième étage, dans l'exemple choisi, dans quel cas la corniche sera effectivement au niveau R + deux.

### Vérandas et bow-windows

Sont considérés comme tels, des parties en saillie du volume principal dont la plus grande proportion des parois extérieures est verticale et translucide ou transparente c'est-à-dire traitée en fenêtre

### Verrières, balcons, terrasses

Sont considérés comme verrières, les éléments vitrés de versant de toiture éventuellement prolongés en élévation et s'inscrivant dans l'enveloppe capable d'un volume principal ou secondaire.

Les balcons et terrasses sont des surfaces horizontales faisant partie intégrante du bâtiment mais à l'air libre, non abrités des intempéries et prolongeant un des niveaux du bâtiment.

### Niveaux

R signifie Rez de Chaussée. Les niveaux autorisés sont donnés :

-en nombre de mètres sous corniche

-en nombre d'étages autorisés au dessus du Rez de chaussée.

---

Hauteur sous corniche et nombre de niveaux sont spécifiés pour éviter que certains constructeurs n'augmentent le nombre de niveaux habitables en prenant le minimum comme hauteur habitable.

R + 2 signifie : Rez + deux étages soit 3 niveaux ou 9.5 m sous corniche maximum , R + 3 : Rez plus 3 étages ou 4 niveaux soit 12,5 m sous corniche maximum. Le niveau toiture est toujours habitable mais il doit rester inscrit dans le volume déterminé par l'angle de pente de la toiture, La surface du logement au niveau des combles ne peut donc jamais être identique à celles des logements des niveaux inférieurs et elle leur est toujours inférieure.

Niveau de toiture habitable : un seul niveau de logement est autorisé dans la toiture mais des volumes peuvent être utilisés en mezzanine.

#### Hauteur des locaux

Les locaux des bâtiments servant à l'habitation doivent avoir une hauteur d'au moins 2.50 m sous plafond au rez et aux étages, de 2.30 m au moins aux mansardes et aux entresols et de 2.00m en cave

#### Bâtiments de valeur patrimoniale

Sont considérés comme bâtiments de valeur patrimoniale :

- tous les bâtiments classés ou en procédure de classement (Monuments, ensembles architecturaux et sites classés en Région Wallonne : dernière liste arrêtée) ;
- tous les bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique ;
- tous les bâtiments inscrits sur la liste de sauvegarde du CWATUP ;
- tous les bâtiments remarquables jugés représentatifs d'un style architectural spécifique et repris sur une liste à dresser à l'initiative du Collège Echevinal ( liste communale des bâtiments remarquables).

#### Bâtiments communs

On entend par bâtiment commun, tout bâtiment n'étant pas identifié comme bâtiment de valeur patrimoniale.

#### Enseignes, réclames

L'enseigne est la raison sociale ou le nom de la société ou de l'individu qui concerne la localisation signalée souvent avec l'indication de l'activité concernée

La réclame est la publicité établie pour une marque et/ou un produit.

## Chapitre 2 Le règlement communal d'Urbanisme

### Section 1 Dispositions générales

#### Art. 1 Champ d'application

Le présent RCU est d'application pour

- les demandes de permis d'Urbanisme
- [les actes et travaux qui ne nécessitent pas un permis ou qui nécessitent une déclaration urbanistique préalable (*modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006*)];
- les demandes de permis de lotir ou de modifications de permis de lotir

Comme déjà signalé, les prescriptions des PCA en vigueur et celles des lotissements approuvés et non périmés restent d'application. Elles l'emportent sur les présentes dispositions.

Les autres dispositions légales et réglementaires portant sur l'organisation du territoire (Codes civil, rural et forestier, Code du Logement, servitudes d'utilité publique, plan d'alignement, loi communale, lois et règlements généraux en matière de voirie, etc.) restent évidemment d'application. En ce qui concerne les ordonnances de police communales, est d'application la démarche suivante : pour toute occupation de voirie et pour tout travail de construction, reconstruction, démolition, entretien, réparation ou autres, le demandeur se renseignera auprès de la commune pour connaître les impositions reprises dans les ordonnances de police communales. Ceci concerne notamment :

- les lotissements
- les occupations de domaine public
- les ouvertures de tranchée,
- la protection des chantiers,
- les raccordements aux égouts et autres équipements
- les clôtures
- les trottoirs
- les enseignes, réclames et publicités
- les états des lieux, etc.

Le RCU détermine des valeurs minimales et maximales pour certains paramètres (recul, hauteur, pente de toiture, etc.). Le fait qu'un projet respecte ces valeurs ne préfigure pas que le permis sera automatiquement autorisé. En effet, la Commune se réserve le droit d'apprécier le projet en vue d'assurer le bon aménagement des lieux pour les dispositions non prévues dans le règlement. En d'autres termes, le respect de toutes les prescriptions réglementaires ne donne pas d'office droit à un permis et tout ce qui n'est pas explicitement prévu par le règlement n'est pas nécessairement autorisé.

Il est aussi évident que de nombreuses situations échappent aux descriptions générales qui caractérisent le RCU. Ces situations particulières peuvent notamment être :

- les constructions à ériger sur des terrains localisés en contre-haut ou en contrebas de la voirie ou le long d'une voirie de largeur insuffisante;
- les constructions en hauteur (plus de 12.5 mètres sous corniche) ;
- les implantations sur des terrains dans une zone de protection ou d'intérêt telle que reprise au plan de secteur ;
- les projets d'immeuble à usage commercial hors zone de commerce urbain ;
- les implantations aux angles de rues et sur les places ;-
- les projets nécessitant un nombre élevé d'emplacements de parcage ou ayant une incidence importante en matière de circulation ;
- celles qui concernent des parcelles cadastrales aux contours irréguliers, courbes , non orthogonales etc...
- autres : à préciser

## **Art. 2 Dérogations et sanctions**

[Il ne peut être dérogé au présent RCU que sur situation des lieux échappant manifestement à l'application de ses prescriptions et moyennant le respect des dispositions légales en vigueur (*modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006*)]

Le traitement des dossiers de demande de dérogation tient compte des éléments suivants :

- de l'environnement bâti
- de l'importance de la partie du bâtiment en dérogation qui doit rester minimale
- de la gêne pour l'environnement immédiat que cette dérogation est susceptible d'entraîner qui doit être vérifiée
- du fait que la dérogation doit porter sur un élément vital pour le confort du logement ou pour la poursuite de l'activité du demandeur
- de l'inexistence d'autres solutions techniques réalistes conformes au présent RCU qui doit être établie.

Aucune dérogation ne peut porter atteinte à la qualité de l'environnement, aux conditions de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité publique, à la beauté des paysages naturels ou bâtis.

Le non-respect du présent règlement entraîne l'application des sanctions telles que prévues par le CWATUP.

## **Art. 3 Lotissement**

En plus des dispositions réglementaires du CWATUP, lorsque le lotissement implique la création d'une nouvelle voirie ( y compris l'élargissement de l'emprise de la route et le renforcement des réseaux), sont d'application les dispositions suivantes.

Doit être joint à la demande du permis de lotir :

### **1. l'engagement du demandeur**

- a) de céder gratuitement à la commune et sans frais pour elle, au plus tard à la réception définitive des travaux, quitte et libre de toutes charges, les terrains sur lesquels sont établis la voie publique, ses dépendances et les équipements publics prévus à la demande.
-

- 
- b) de payer la quote-part du coût des équipements à réaliser ou déjà réalisés dans la mesure où ils sont nécessaires à la desserte du lotissement
  - c) aux conditions précisées dans la demande, de réserver des terrains destinés aux espaces verts et autres équipements collectifs et d'exécuter les travaux y relatifs dans les 12 mois à dater du début de la phase et de mettre ces terrains et équipements à la disposition de la commune
  - d) de supporter le coût réel de ces travaux y compris les frais généraux y afférents
  - e) d'établir à ses frais le plan de remise des voiries et terrains à la commune, y compris les plans de pose des divers équipements
  - f) de constituer en faveur de la commune un cautionnement de 10 % du montant des travaux, à la réception provisoire des travaux, sauf application du point deux ci dessous. Cette somme est libérable à la réception définitive des travaux qui intervient 5 (cinq) ans après la réception provisoire. Pendant cette période de garantie, c'est le demandeur qui reste responsable de la bonne tenue des travaux cautionnés.
2. le dépôt d'une garantie financière si le demandeur a l'intention d'exposer en vente ou de vendre, d'exposer en location ou de louer pour plus de 9 ans des lots avant l'exécution totale des travaux. Cette garantie doit
- a) être constituée dans les 18 mois à dater du permis ou du début de la phase et subsister jusqu'à la réception provisoire des travaux
  - b) émaner d'un organisme financier agréé et accepté par le Collège
  - c) couvrir 100 % du montant des travaux et équipements tel qu'il ressort d'un devis approuvé par le Collège
  - d) prévoir que 90 % de cette garantie seront libérables à la réception provisoire des travaux et le solde de 10 % à la réception définitive telle que précisé ci dessus
  - e) être assorti d'un engagement de l'organisme financier envers la commune répondant aux conditions suivantes :
    - -s'il s'agit d'un crédit, il ne peut être utilisé qu'avec l'accord exprès du Collège et le solde disponible est transférable de plein droit au profit de la commune, sur simple notification du CC afin de permettre à la commune de poursuivre les travaux non exécutés par le lotisseur défaillant
    - -s'il s'agit d'une garantie bancaire, l'organisme financier se porte caution solidaire du paiement des travaux et assure le financement de la partie non exécutée de ceux ci dès la notification prise par le CC de la défaillance du lotisseur

Toutes les obligations auxquelles le demandeur s'est engagé dans le permis de lotir sont incluses dans le permis de lotir à titre de charges lui imposées.

La cession volontaire du permis de lotir n'opère extinction des obligations du titulaire cédant que si l'autorité communale compétente pour délivrer le permis a expressément déclaré dans les conditions fixées par l'art.1275 du Code Civil qu'elle consentait à cette décharge et que le nouveau titulaire fournisse les garanties financières nécessaires.

#### **Art. 4 De l'exécution des travaux**

D'une façon générale, tous les actes et travaux soumis à autorisation seront réalisés selon les règles de l'art de bâtir, c'est-à-dire selon les conditions de bonnes construction et mise en œuvre professionnelles, avec des matériaux de qualité répondant, s'il échet, aux normes BENOR.

Les travaux seront toujours exécutés de manière à sauvegarder la sécurité publique et à prévenir toute entrave aux circulations piétonne et motorisée ainsi qu'au libre écoulement des eaux. Ils devront être conformes à l'ordonnance de police particulière régissant la question.

### **Art. 5 De l'indication de l'alignement et de l'implantation des volumes**

En l'absence de plan d'alignement, et/ou de [plan communal d'aménagement (*modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006*)] et/ou de permis de lotir, l'alignement sera indiqué sur place par les soins du Collège qui se conformera à l'avis éventuellement émis par les administrations responsables (MET, services provinciaux, sociétés concessionnaires en zone de servitude).

En l'absence d'avis de ces administrations responsables et sauf tracé en courbe, l'alignement sera déterminé par une droite tracée entre les arêtes d'angle les plus proches de la voirie des bâtiments implantés sur les parcelles contiguës.

Le volume principal et les volumes secondaires éventuels seront implantés dans la zone de bâtisse, soit associés, soit distincts.

### **Art. 6 De l'aspect des bâtiments et de leur intégration dans l'environnement**

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

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

Au-delà de la satisfaction des besoins internes et individuels, la construction nouvelle ou transformée doit s'établir en respect de l'environnement existant et de manière telle que ce dernier se trouve enrichi par cet apport et non dégradé ou enlaidi.

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

La construction nouvelle ou transformée ne peut être autorisée que dans la mesure où la totalité du bâtiment présente un caractère architectural cohérent notamment entre le rez-de-chaussée et l' (les) étage (s).

Localement, le type des matériaux, leur teinte, les rythmes entre les pleins et les vides des façades de bâtisses peuvent être imposés de manière à maintenir la continuité du tissu urbain existant. L'utilisation de matériaux régionaux est conseillée. Aucun matériau n'est cependant exclu à priori pour autant qu'il s'intègre à l'environnement bâti, qu'il soit correctement mis en œuvre selon les règles de l'art et de la pratique professionnelle et qu'il réponde aux normes Bénor, s'il échet.

### **Art. 7 De l'entretien, de la restauration et de la transformation de bâtiments**

#### § 1 Des bâtiments communs.

Dans les zones d'ensemble résidentiels, il faut s'en référer à l'art. 16 du présent règlement pour les travaux de transformations.

#### §.2. Des bâtiments de valeur patrimoniale

[Le gouvernement arrête la liste des travaux de minime importance qui ne requièrent pas une demande de permis ou qui requièrent une déclaration urbanistique préalable (*modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006*)]. Cette liste n'est cependant pas valable pour les bâtiments de valeur patrimoniale qui devront toujours obtenir permis sauf si il s'agit d'éléments du petit patrimoine. (Art.84, dernier paragraphe et article 265 du CWATUP)

### **Art. 8 Des abords et clôtures**

Dans toute demande de permis exigeant une clôture et sauf cas de protection spécifique, les clôtures seront végétales et réalisées par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales, tel que précisé par la Circulaire Ministérielle de la Région Wallonne du 24.04.1985, relative à la clôture des parcelles bâties en zone d'habitat rural. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à la circulaire susmentionnée. La hauteur de la haie est libre mais ne sera pas supérieure à 1.8 mètre. En façade à rue, la haie sera implantée à 0,50 mètre de la limite du domaine public.

### **Art. 9 Parcage de véhicules**

A l'exception de la zone commerciale de la zone urbain centre, la Circulaire Ministérielle du 17 juin 1970 (reprise en annexe 1) est d'application dans toutes les zones d'urbanisation en ce qui concerne les emplacements de parking exigés par logement lors des travaux de construction ou de transformation d'immeubles de logement.

Complémentaire, il sera prévu une unité de parcage par

2 emplois à temps plein (ou équivalent ) pour les entreprises du secteur économique dans la zone d'activité économique;

2 emplois à temps plein (ou équivalent) pour les activités relevant du secteur public ou d'intérêt communautaire dans la zone de service et d'équipements communautaires;

5 usagers d'un équipement communautaire (piscine, école, église, ...) en cas d'utilisation simultanée, dans les zones de service et d'équipement communautaire et de loisirs.

Les aires spécifiques de parcage seront exécutées :

soit en pavés ;

soit en dalles béton-gazon ;

soit en graviers ou en empièvements stabilisés de production régionale.

Sont expressément interdits tous revêtements continus imperméables de type béton, tarmac, macadam, pavement continu sauf s'il s'agit d'aire de parcage déterminée par peinture au sol d'une partie de l'aire de roulage ou encore si il s'agit d'emplacements de parcage alternatif.

Les parking à l'air libre seront obligatoirement arborés à raison d'un arbre minimum par 5 emplacements.

Les entrées de garage et/ou de parking situés sous le niveau de la voirie seront réalisées en excluant les rampes de plus de 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

### **Art. 10 Enseignes et publicité**

Les enseignes et publicités respecteront les dispositions prévues aux articles 431 et suivants du CWATUP ainsi que celles de l'ordonnance de police ad hoc et des autres autorités intéressées.

### **Art. 11 Equipement des constructions**

Les logements construits à l'initiative du privé doivent répondre aux critères d'exigence minimales en termes d'équipement notamment

-disposer d'une salle d'eau comprenant bain ou douche, lavabo et wc séparé

-d'une chambre dont la dimension n'est pas inférieure à 12 m<sup>2</sup>

-d'une pièce de séjour de minimum 20 m<sup>2</sup>.

Pour les studios, la pièce principale sera minimum de 25 m<sup>2</sup> et le coin cuisine de 4 m<sup>2</sup>.

### Citerne d'eaux pluviales

Tout bâtiment nouveau destiné à l'habitation sera obligatoirement pourvu d'une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres.

Si ce bâtiment comporte plusieurs logements, la capacité de la citerne à installer sera calculée à raison de 3000 litres pour 100 m<sup>2</sup> de toiture.

Semblable obligation s'appliquera en cas de transformation importante d'un bâtiment existant en logements.

Les citernes seront enterrées dans ou en dehors de la zone de bâtisse.

### **Art .12 Raccordements aux équipements**

Les raccordements aux différents réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télédistribution ou autres s'exécutent aux frais du demandeur conformément aux normes et usages d'installation des sociétés gestionnaires de ces réseaux .

Dans le domaine public, toute ouverture de tranchées est soumise à autorisation préalable de l'autorité communale compétente et s'exécutera conformément aux conditions de l'ordonnance de police régissant la question.

### **Art. 13 Autres équipements de l'habitation, capteurs solaires, antennes paraboliques**

En toiture, les capteurs solaires soumis à autorisation selon le CWATUP sont autorisés, pour autant :

- qu'ils soient dans le même plan que le versant de toiture ;
- que leur couleur soit harmonisée avec celle du toit.

Les antennes paraboliques soumises à autorisation préalable selon le CWATUP sont autorisées, pour autant :

- qu'elles soient fixées sur une élévation d'un volume peu ou non visible du domaine public et pour autant qu'elles n'excèdent pas le niveau de la corniche. La fixation en façade à rue est interdite.
- qu'elles soient de teinte similaire à l'élévation sur laquelle elles sont fixées.

## **Section 2 Prescriptions urbanistiques par Zones d'urbanisation destinées à l'habitat**

On trouve ci après les prescriptions urbanistiques reprises suivant un même plan d'ensemble qui traite tour à tour les éléments suivants 1 Implantation, 2 Gabarit, 3 Toiture, 4 Elévations,baies et ouvertures, 5 Matériaux, 6 Abords, 7 Fonction commerciale.

La numérotation des zones est reprise dans le tableau suivant.

<b>Typologie des zones d'habitat</b>
<b>Zone d'habitat Urbain « Centre »</b>
<b>Zone d'habitat urbain « Périphérie »</b>
<b>Zone d'habitat périurbain de première couronne</b>
<b>Zone d'habitat périurbain de deuxième couronne</b>
<b>Zone d'ensemble résidentiel</b>
<b>Zone d'habitat à caractère rural</b>

### **Art. 14 Zones d'habitat urbain « Centre » et « Périphérie ».**

#### *Description et parti urbanistique*

*Il s'agit d'une zone d'habitat urbain construite en ordre continu sur l'alignement, en mitoyenneté, (zone du centre) ou parfois avec une zone de recul. (zone de périphérie) Elle présente une hétérogénéité certaine de gabarits et de volumes et une diversité de styles architecturaux, de matériaux, de formes très variés et issus de périodes de construction différentes mais sa caractéristique principale est de concerner des constructions en majorité mitoyennes et de construction généralement antérieure à 1940 : il s'agit donc bien d'un bâti historique.*

*Etant en majorité construite, les deux zones d'habitat urbain recevront des prescriptions concernant principalement des démolitions/reconstructions, parcelle par parcelle ou par regroupement de parcelles, en quel cas la composition architecturale veillera à rappeler le parcellaire initial.*

*La zone urbaine est concernée par des prescriptions axées sur la maîtrise des gabarits et des règles élémentaires qui permettent le contrôle de la bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain. Les prescriptions sont identiques pour ses deux composantes sauf en ce qui concerne les gabarits (2), la toiture (obligatoire dans la zone « Centre ») et la fonction commerciale (7).*

*L'option urbanistique proposée comprend*

- *l'augmentation de la densité d'occupation en logement de telle sorte à augmenter la clientèle potentielle intéressée par les déplacements pédestres vers les commerces, services et équipements divers du centre ville*
- *l'amélioration qualitative des espaces publics portant principalement sur l'aménagement de la grand-place (travaux programmés) et de ses abords ainsi que sur l'aménagement et l'entretien des trottoirs, en zone commerciale, en ce compris l'éclairage, les dispositifs d'enseignes et de réclames, les publicités etc.*
- *l'accueil en rez de chaussée, principalement, de toutes les activités commerciales, de bureaux ou de services qui constituent l'élément caractéristique d'un centre urbain polyvalent*
- *l'accueil de logement à l'étage des commerces et services en rez, dans la partie commerciale du centre urbain.*

## § 1 IMPLANTATION

### 1. Division parcellaire

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte de la trame parcellaire existante et en assurant un front de bâtisse continu.

Lors d'une modification du tracé parcellaire à des fins de lotissement et en l'absence de références précitées, les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement seront de 7 mètres au moins. Sauf circonstances exceptionnelles résultant de la situation des lieux, les limites latérales de parcelle seront perpendiculaires au front de bâtisse obligatoire jusqu'à 2 mètres au moins au-delà de la limite extrême de la zone de bâtisse.

### 2. Zone de bâtisse

La zone de bâtisse est de 18 mètres au maximum à partir de l'alignement ou du front de bâtisse et sera distante d'au moins 10 mètres de la limite parcellaire de fond, à l'exception des situations existantes déjà acquises.

La profondeur du volume principal bâtissable est de 15 mètres au maximum et de 10 m au minimum. Toutefois, lorsque une construction mitoyenne existe, la profondeur maximale du dernier constructeur ne pourra pas excéder 2 mètres de profondeur supplémentaire par rapport à la bâtisse existante, pour sauvegarder des conditions d'ensoleillement du voisin existant. Sauf à respecter la largeur minimale de 7 mètres, les largeurs de bâtisse ne sont pas précisées et dépendent des dimensions parcellaires.

Les volumes secondaires s'inscrivent dans la zone de bâtisse, en annexe c-à-d accolé au volume principal en façade arrière et ne peuvent dépasser 5 .00 m du plan de la façade arrière.

Sauf situations acquises c-à-d existantes précédemment, la surface au sol occupée par les volumes principal et secondaire ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

### 3. Implantation

La majorité des constructions sont de type deux façades.

L'implantation des volumes principaux devra respecter les caractéristiques existantes d'implantation des différents tronçons de rue :

-la façade à rue sera élevée sur l'alignement ou éventuellement en recul selon les situations voisines dans le prolongement d'un front de bâtisse existant, en mitoyenneté

-localement, la façade peut être établie avec des décrochements ou des éléments architecturaux permettant de faire un raccordement harmonieux entre deux fronts de bâtisse distincts,

---

-le faite de la construction sera identique à celui du (des) voisin(s) préexistant(s) généralement parallèle à l'alignement.

Pour les immeubles à appartements, la cage d'escalier dessert par niveaux au maximum 4 logements : ce nombre est porté à 6 lorsqu'il y a un ascenseur.

Une construction de type trois façades peut être proposée pour le volume principal en bout d'un ensemble continu lorsque la parcelle présente une largeur permettant un non aedificandi latéral de minimum trois mètres à condition supplémentaire que l'autre voisin soit dans les mêmes conditions d'éloignement ou qu'une voirie ou sentier existe latéralement entre eux. En d'autres mots, deux constructions voisines distinctes de trois façades se faisant face présentent une distance minimale entre elles de 6 mètres ou de la largeur du domaine public les séparant.

Les volumes secondaires éventuels sont attachés à l'arrière du volume principal dans la zone de bâtisse autorisée. Ils peuvent être situés sur la limite mitoyenne.

## § 2 - GABARIT

### 1. Volume principal

Pour la zone urbaine « Centre », la densification du logement est exigée. Le gabarit du volume principal est fixé à Rez plus trois étages maximum, soit 12.5 mètres sous corniche maximum, essayant autant que faire se peut d'assurer la continuité avec les gabarits existants. Le gabarit minimum est de Rez + 2.

La hauteur sous corniche mesurée par rapport au niveau du trottoir se situe entre 9.5 mètres minimum et 12.5 mètres maximum. Une tolérance d'un mètre sous ces mesures est acceptée pour assurer un raccord harmonieux avec le volume principal voisin.

La hauteur sous corniche en façade avant sera toujours inférieure ou au maximum égale à la largeur de la voirie (distance entre les deux alignements) qui dessert la construction.

L'occupation du volume toiture est autorisé pour autant qu'elle s'inscrive dans le volume déterminé par un angle de 30 à 45° selon les cas voisins ; cet angle est déterminé au départ de l'aplomb des façades avant et arrière( et non pas au départ d'une corniche débordante !)

La hauteur de la corniche arrière peut être inférieure ou supérieure de 1 mètre au maximum par rapport à celle avant. Les corniches débordantes de plus de 50 centimètres de l'aplomb des façades sont expressément interdites.

Pour la zone urbaine « périphérie », sont autorisés les R+ 2 et R+ 1 avec niveau toiture habitable suivant les dispositions suivantes :

-avoir une hauteur sous corniche de minimum 6.5 mètres (R+1) à maximum 9.5 mètres (R+2) et être toujours inférieur à la largeur de voirie. Une tolérance de 1 m est autorisée sous ces niveaux pour assurer un raccord harmonieux avec le volume principal voisin.

-ne pas présenter une différence de hauteur entre les corniches des façades avant et arrière de plus d'un mètre et ne pas présenter de corniche débordante de plus de 50 centimètres

-pour l'occupation du volume de la toiture, rester dans le gabarit à 45 ou 30 degrés selon les cas voisins, angle déterminé à l'aplomb des façades

### 2. Volumes secondaires

Sauf dans le cas de raccordement le long d'un bâtiment mitoyen existant, la hauteur de corniche des annexes en rez de chaussée ne peut être supérieure à 3,5 mètres au-dessus du trottoir ou du rez de chaussée de jardin arrière, s'il échet. La corniche du volume secondaire reste toujours inférieure à celle du volume principal de même que le niveau de faitage.

### **§ 3 - TOITURE**

#### 1. Pentes

Tout volume principal sera couvert d'une toiture à deux versants, de pente comprise entre 30° et 45°, chaque versant de toiture présentant la même pente.

Pour le volume principal, les toits Mansard sont autorisés dans la mesure où ce type de toiture existe dans le contexte architectural ou pour constituer un ensemble dans un îlot.

En zone urbaine « périphérie », lorsque l'un des voisins mitoyens préexistant est une construction à toit plat, une dérogation à l'obligation de toiture à versants peut être introduite. Si les deux mitoyens voisins sont bâtis l'un avec toit et l'autre sans, la construction centrale devra se rattacher à l'un ou l'autre, selon les lieux de la façon qui apparaîtra être la plus esthétique.

Les volumes secondaires annexes c-à-d accolés peuvent être traités en toit plat, si tel est leur environnement mitoyen. En rez de chaussée, les volumes secondaires peuvent être traités en toiture plate mais aussi en « toiture verte », réservée aux plantations et engazonnement. Dans les autres cas, ils sont couverts par une toiture à un ou deux versants de pente semblable ou inférieure à celle du volume principal.

#### 2. Rives et saillies

Les corniches seront traitées de préférence comme celles des maisons voisines.

Les débordements de toiture sur pignons ne sont autorisés que pour les seules lots d'about de rangée.

Les lucarnes, tabatières ou fenêtres de toit (c-à-d tout type d'aménagement de toiture visant à assurer un éclairage et une ventilation naturelle du volume toiture) ne peuvent excéder 1/6 de la surface du versant concerné.

Les lucarnes "passantes" sont autorisées : elles ne peuvent pas occuper plus du tiers de la largeur de façade à rue.

Les balcons et terrasses en saillie en façade à rue sont autorisés et peuvent aussi être intégrés dans le volume principal.

### **§ 4- ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES**

Les façades à rue seront traitées par des percements de même famille formelle suivant le rythme dominant de la rue, habituellement de type rectangle vertical, auquel il importe de se conformer pour garder un caractère d'ensemble harmonieux.

La surface réservée à l'ensemble des baies et ouvertures n'excédera pas 3/5 de la surface de l'élévation.

### **§ 5- MATERIAUX**

#### 1. Parements en élévation

La nature des parements ainsi que leurs teintes se référeront aux bâtiments existants dans la rue : aucun matériau n'est à priori interdit pour autant qu'il assure une harmonie avec le bâti préexistant. Les maçonneries de type briques vernissées ou brillantes sont interdites de même que les murs rideaux composés de parties vitrées et de panneaux opaques, sur squelette porteur apparent ou non apparent. L'utilisation de maçonnerie en plastique est également interdite.

---

Les parements seront élevés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées, avec un même matériau ou avec un assemblage de matériaux semblables pour toutes les faces visibles. Quelque soit la composition d'éléments différents, un matériau prédominera par rapport aux autres.

En l'absence de références voisines, le choix se portera parmi les possibilités suivantes :

- la brique en terre cuite, de ton franc et peu nuancé
- le bloc de béton de parement hydrofuge de teinte rose à brun-rouge,
- les pierres naturelles et/ou artificielles
- les enduits de façade de tonalité pastel ou autre, à l'exclusion toutefois de toute couleur criarde ou brillante.

## 2. Couverture de toiture

La nature des couvertures ainsi que leurs teintes se référeront aux bâtiments existants dans la rue.

Les couvertures seront réalisées, pour l'ensemble de celles-ci, avec un même matériau.

En l'absence de référence, le choix se portera parmi les possibilités suivantes, soit :

- l'ardoise naturelle ou artificielle, de teinte gris anthracite, bleu-noir ou gris ;
- la tuile noire ou brun rouge ou rouge d'aspect mat.
- les revêtements métalliques ( de type zinc, cuivre ou autres)

## 3. Menuiseries

Toutes les menuiseries présenteront, dans leur ensemble, le même aspect visuel. En façade à rue, elles s'harmoniseront dans leur type et dans leur couleur aux menuiseries voisines dominantes dans le front de bâtisse.

## **§ 6- ABORDS**

### 1. Clôtures

En façade à rue, les clôtures sont soit de maçonnerie de matériaux identiques aux volumes de référence de 3.00 m de hauteur maximale vers le domaine public soit en haies vives tel que précisé dans l'article 8 soit encore de grilles de fer forgé ou similaire, éventuellement sur soubassement maçonné.

En limites de propriété latérales ou arrière, les clôtures sont soit de maçonneries de briques ordinaires de 2.00 m de hauteur maximum soit de haies vives mitoyennes. Elles peuvent aussi être constituée de grillage métallique d'une hauteur de 1.80 m maximum ou encore être laissée sans indication de limites.

### 2. Garages

Sous réserve des dispositions générales relatives à l'aspect des bâtiments et à leur intégration dans l'environnement, la construction de garages peut être autorisée à condition d'être intégrée au bâtiment principal. Les boxes de garages isolés ou en batterie à front de rue sont interdits. En cas de construction de batterie de garages à l'intérieur d'une parcelle dans la zone de bâtisse, le front de bâtisse vers la voie publique doit être fermé par un mur, une grille, une clôture végétale ou tout autre élément architectural marquant la continuité visuelle du front bâti.

## § 7 Périmètre de fonction commerciale

*Ceci concerne uniquement la zone d'habitat urbain « Centre » où la fonction commerciale est dominante et qui présente des types de situations différentes :*

*-la rue de Mons a gardé une trame parcellaire ancienne de maisons individuelles à rez-de-chaussée commerciaux, de même d'ailleurs que la rue de la Déportation*

*-la rue du Perroquet et la rue de la Déportation présentent à la fois des grands ensembles (Aldi, Delhaize, Traffic, ...) et un certain nombre de rez-de-chaussée commerciaux.*

*Cette zone commerciale est appelée à recevoir des prescriptions qui doivent concourir à un effet d'ensemble faisant preuve d'une politique commerciale dynamique.*

Les prescriptions de la zone d'habitat urbain « Centre » sont complétées ou modifiées par les dispositions suivantes :

Implantation Le parcellaire cadastral d'origine devra être respecté comme élément de ponctuation des façades commerciales en ce sens qu'on en retrouvera le rythme même si plusieurs parcelles sont concernées par un projet d'ensemble.

Pour maintenir sans rupture tout au long de la rue une ambiance commerciale, la rue commerçante doit offrir une continuité de vitrines commerciales.

Le front de bâtisse de l'ensemble des bâtiments bordant la rue commerçante, devra se trouver sur l'alignement.

*(Cela ne signifie pas pour autant que l'organisation des vitrines devra être parallèle à la rue. Au contraire, un "appel" à la curiosité de la clientèle peut être accentué par des vitrines perpendiculaires, inclinées pour autant qu'aux limites mitoyennes, elles commencent à l'alignement).*

Une attention particulière sera portée à l'accès aux étages. Tous les étages seront toujours accessibles de préférence par un accès privatif. En aucun cas, les niveaux supérieurs des commerces ne seront condamnés ou abandonnés ou simplement inaccessibles.

Intégration architecturale La composition des vitrines en rez de chaussée devra reprendre la structuration verticale de l'ensemble de la façade.

Etals et terrasses En dehors des manifestations de braderies, kermesses, foires etc qui font l'objet d'autorisations spécifiques, les commerçants ne seront autorisés à établir des étalages à l'avant de leurs vitrines sur le terrain public pour autant que le passage non entravé sur le trottoir ait une largeur de 1, 8 mètre minimum.

Les stores et tentes ne peuvent être descendus à une hauteur moindre de 2,5 mètres du trottoir.

Les implantations dans l'espace public de terrasse de café ou de frierie, mobile ou à demeure peuvent être autorisées pour autant qu'en soit obtenue l'autorisation expresse préalable de l'autorité communale compétente.

Le design et l'implantation des frateries les rendront les plus discrètes possibles. Il leur sera imposé des poubelles dont le design, le nombre ainsi que les emplacements seront déterminés dans le projet et approuvés par le Collège. Elles font l'objet d'une demande de permis de bâtir conforme aux dispositions du CWATUP.

### Enseignes et dispositifs de publicité

Enseignes et dispositifs de publicité seront conformes aux impositions des autorités gestionnaires de voirie, si elles s'implantent le long de voiries régionales ou provinciales.

---

Selon les exigences du CWATUP reprises partiellement ci dessous, les enseignes ne peuvent être établies que :

-sur les pignons ou façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante et soient situées au maximum en dessous du niveau des seuils de fenêtres du premier étage ;

-au sol,(cas des murs pignons et des parcelles non bâties) en arrière de l'alignement pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas 5.5 m.

Sont interdites toutes enseignes en toiture ou posées sur un mur acrotère.

Il est admis de disposer les enseignes perpendiculairement à la façade (et donc débordant sur l'espace public) ; dans ce cas elles sont implantées à 2,5 mètres minimum de haut et au maximum sous le niveau des seuils de fenêtres du premier étage pour autant que le bord extérieur ne dépasse pas de plus de 60 cm l'alignement.

Les dispositifs de publicité ne peuvent être établis que

1. sur les pignons des bâtiments, pour autant que :

-ces pignons ne comprennent pas plus de deux baies ;

-ces dispositifs se situent dans un plan parallèle à celui du pignon concerné et n'en masquent pas les baies existantes ;

-les bords de ces dispositifs se situent sous le niveau des gouttières et à plus de 0,60 mètre tant du niveau du sol que des arêtes verticales du pignon concerné ;

-la superficie totale des dispositifs n'excède pas la moitié de la superficie du pignon concerné;

2. en étant incorporés, ancrés ou appuyés au sol, pour autant que :

-le bord inférieur de ces dispositifs se situe à plus de 0,60 mètre du niveau du sol ;

-le bord supérieur de ces dispositifs se situe sous le niveau corniche ;

-une distance de 0,60 mètre soit maintenue entre deux dispositifs contigus ou entre un dispositif et un immeuble existant ;

-le soubassement de chaque dispositif et l'intervalle entre deux dispositifs contigus soient constitués d'un voligeage ajouré ou d'un lattage en treillis.

---

**Art.15 Zone d'habitat périurbain de première et de deuxième couronne.**

*Cette zone est composée de deux parties principales à savoir*

*-une première couronne qui se caractérise par la présence d'ensembles d'habitations de construction post 1945 et [d'espaces libres repris en zone d'urbanisation au PS sous forme de ZACC (Zones d'Aménagement Communal Concerté) (modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006)]. Cette sous zone, limitrophe de la zone « urbaine périphérie », est cependant plus éloignée du centre et ne permet plus qu'exceptionnellement l'accès pédestre au centre vu sa distance. Elle s'apparente cependant à sa zone limitrophe par ses caractéristiques générales et sa densité d'habitations et elle en présentera les mêmes gabarits.*

*-une deuxième couronne plus éloignée encore du centre et où l'on trouve un habitat très hétérogène, faisant coexister un bâti ancien de types divers avec un bâti plus récent qui s'y est immiscé, qu'il s'agisse d'habitat pavillonnaire ou mitoyen. Les gabarits y autorisés seront limités et la densité correspondante nécessairement plus réduite.*

*Ces deux sous-zones possèdent des partis urbanistiques différents repris ci après.*

*[Habitat périurbain de première couronne : il s'agira de mettre en œuvre les ZACC (Zones d'Aménagement Communal Concerté) - via des Rapports Urbanistiques et Environnementaux - en respectant et en intégrant les quartiers existants tout en accordant une attention particulière aux jonctions entre le neuf et l'existant et en harmonisant les densités (modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006)]. Comme tous les ensembles existants sont de l'ordre de 30 logements à l'ha, c'est cette densité moyenne qui sera prise en référence et qui correspond bien à la volonté de densifier cette première couronne.*

*Habitat périurbain de deuxième couronne : cette partie sera plus particulièrement réservée à un habitat moins dense de type pavillonnaire qui rencontre une demande croissante auprès des futurs habitants.*

*Dans ces deux sous zones coexisteront cependant des types différents qui constituent une caractéristique de tout le territoire communal. Cette mixité sera sauvegardée à la fois pour ne pas dénaturer l'existant et pour éviter toute fonction d'occupation univoque, situation si vite encourue par une occupation monofonctionnelle du type lotissement traditionnel. C'est dans cette intention que tout aménagement futur par lotissement ou PCA prônera la diversification et le mélange des types de construction mais aussi des fonctions différentes, pour autant bien sûr que ces fonctions soient compatibles avec la destination principale de la zone qui reste la résidence. Comme on le verra d'ailleurs dans les prescriptions qui suivent, dans chacune de ces sous zones seront autorisés des immeubles plurifamiliaux sans limitation du nombre de niveaux pour autant que soient scrupuleusement observées les conditions spécifiques propres à cette catégorie d'immeubles.*

## **§ 1 -IMPLANTATION**

### 1. Division parcellaire

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte de la trame parcellaire ainsi que des éléments naturels et physiques existants (surface bocagère, alignement d'arbres, talus, haies, cours d'eau, ...).

Lors d'une modification du tracé parcellaire par lotissement, la largeur des lots mesurés sur l'alignement sera de minimum 14 mètres pour une construction isolée et de minimum 10 mètres pour des constructions jumelées par deux. En cas de jumelage par plus de 2 constructions, les lots d'about auront une largeur de 10 mètres minimum et les lots centraux une largeur de façade de 7.00 m minimum.

Si la parcelle cadastrale est d'une largeur inférieure à 10 mètres et sans mitoyen latéral construit, la construction s'établira sur une limite mitoyenne dans le cas où le voisin n'est pas déjà construit en isolé.

### 2. Zone de bâtisse

Pour la (ou les) parcelle(s) sise(s) entre deux bâtisses existantes avec pignons aveugles séparées de moins de 20 mètres, sont d'application les prescriptions suivantes :

-la profondeur de la zone de bâtisse est de 15 mètres au maximum à partir de l'alignement ou du front de bâtisse et sera distante d'au moins 10 mètres de la limite parcellaire de fond, à l'exception des situations existantes déjà acquises.

-la profondeur du volume principal bâtissable est de 15 mètres au maximum et de 10 m au minimum. Toutefois, lorsqu'un mitoyen est déjà construit ou si les deux mitoyens latéraux préexistent, la profondeur maximale du dernier constructeur ne pourra pas excéder 2 mètres de profondeur supplémentaire par rapport à chacune des deux constructions mitoyennes, pour sauvegarder des conditions d'ensoleillement des voisins existant. Sauf à respecter la largeur minimale de 7 mètres, les largeurs de bâtisse ne sont pas précisées et dépendent des dimensions parcellaires.

Tout mitoyen construit est normalement destiné à la construction hors circonstances exceptionnelles comme risque d'inondation, parcelle trop exiguë ou autres situations particulières défavorables à la construction.

Lorsque la largeur de la parcelle située est libre de mitoyen latéraux construits ou excède 20.00 m, la profondeur de la zone de bâtisse est au maximum de 18 m. Il en va de même lorsqu'un mitoyen existe d'un côté, auquel cas la construction envisagée ne pourra pas dépasser de plus de 2.00m la profondeur du mitoyen existant contre lequel elle s'implante.

La limite arrière de la zone de bâtisse sera située à une distance de minimum 10.00 m de la limite arrière de la parcelle.

De plus, la zone de bâtisse sera éloignée du bord franc de la berge d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau de la distance imposée par le service gestionnaire responsable du cours d'eau.

### 3. Mode d'implantation des volumes

L'implantation des volumes respectera le relief du sol et se fera en fonction des lignes dominantes du paysage.

Les garages se situeront de plain pied avec le domaine de la voirie ou au niveau du terrain naturel existant, sauf pour les immeubles plurifamiliaux ou ils seront situés en cave.

L'organisation volumétrique pourra répondre à un mode articulé (volume principal accompagné d'un ou de plusieurs volumes secondaires).

Les dispositions en plan seront simples (mais pourront avoir des découpes), elles permettront un ensoleillement et un éclairage naturels des locaux.

#### Volume principal

Le volume principal sera implanté dans la zone de bâtisse soit :

-en mitoyenneté en s'alignant sur le front de bâtisse existant voisin. A défaut de mitoyens préexistant, le recul par rapport à l'alignement s'établira à 6.00 m de l'alignement ou à la distance moyenne des reculs des bâtiments limitrophes voisins, du même côté de la voirie.

-en mode ouvert, l'implantation sera avec un dégagement latéral de 3 mètres au moins, ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau, dans le cas où celui-ci est parallèle à la limite parcellaire latérale. Le front de bâtisse sera implanté à 6.00 m de l'alignement.

-en mode jumelé, l'implantation se fera à 6.00 m de l'alignement avec un dégagement latéral de 3 mètres au moins pour les lots d'about.

La surface maximale d'occupation au sol d'un logement individuel est fixée à maximum 25 % de la superficie du lot.

Les constructions ne peuvent être érigées que sur des terrains ayant accès direct à la voirie existante

---

-Sur parcelle cadastrale libre de tout mitoyen latéral construit et de plus de 50 ares de superficie, un immeuble plurifamilial ou à appartements multiples peut être autorisé pour autant que la densité ne soit pas supérieur à 80 log/ha, que le rapport P/S (Plancher / Sol ) n' excède pas la valeur 0.8, que l'occupation au sol de la parcelle ne dépasse pas la moitié de la surface du terrain. De plus, la plus courte distance de l'immeuble par rapport à la limite cadastrale la plus proche sera au moins égale à la hauteur de la corniche du bâtiment (Règle de l'inscription du volume principal dans une pyramide à 45° par rapport aux limites du terrain). Surface, densité, P/S , occupation du sol et règle de 45 ° sont des conditions cumulatives et simultanées. Le nombre de niveaux n'est pas imposé pour autant que soient respectées les cinq conditions décrites ci-dessus. Ce type d'implantation ne permet que la construction d'un seul volume principal, sans volume secondaire.

#### Volumes secondaires

Les volumes secondaires ne sont pas autorisés en cas de construction de type plurifamilial.

Pour les constructions de type Rez et Rez + 1, en ordre ouvert (4 façades) ou en ordre semi ouvert, (jumelé par 2), les volumes secondaires en annexe (càd accolés au bâtiment principal ) sont autorisés pour autant qu'ils s'inscrivent dans la zone de bâtisse. Pour ces cas, sont aussi autorisés des volumes secondaires indépendants et articulés d'un maximum de 20 m<sup>2</sup> au sol

--soit en limite mitoyenne de parcelle, en parallèle ou en perpendiculaire à l'alignement, dans la zone de recul

--soit en façade latérale pour autant que subsiste une distance de minimum 2.00 m entre le volume secondaire et la limite latérale de la parcelle.

Pour les types bel-étage sont seuls autorisés les volumes secondaires d'un seul niveau.

Deux volumes secondaires maximum peuvent être prévus par lot ou parcelle à bâtir.

## **§ 2 - GABARIT**

### 1. Volume principal

En zone périurbaine de première couronne, les gabarits autorisés sont au maximum de Rez + 2 étages soit 8.50 m sous corniche, et au minimum de Rez + 1 étage, soit 5.50 m sous corniche.

En zone périurbaine de seconde couronne, le gabarit maximum autorisé est de Rez + 1 étage soit 5.50 m sous corniche et minimum de Rez seul soit 3.00 m sous corniche. Toutefois en cette dernière sous zone, les Rez + 2 sont autorisés pour autant que préexiste un mitoyen construit R+2 en attente auquel viendra s'appuyer la construction projetée.

Dans les zones périurbaines de première et de deuxième couronne, la hauteur des constructions restera toujours inférieure ou égale à la distance entre alignement de la voirie qui dessert la construction, si la construction s'érige sur l'alignement.

Dans le cas de construction d'un immeuble plurifamilial sur une parcelle de plus de 50 ares, le nombre de niveaux autorisés n'est pas précisé sauf à respecter les cinq conditions ci avant décrites sous § -1 Implantation, 3 Mode d'implantation, Volume principal.

En cas de constructions jumelées, les règles suivantes sont d'application :

-les toitures seront situées dans le même plan ou dans des plans parallèles et le décrochement maximum autorisé entre façades avant ou arrière contiguës sera de 2, 00 mètres maximum;

-la différence de hauteur entre deux corniches ou deux faites contigus ne pourra excéder 1, 00 mètre tout en respectant les hauteurs reprises ci dessus.

### 2 Volume secondaire

Le gabarit des volumes secondaires est toujours d'un étage inférieur à celui du volume principal. Le faite du volume secondaire est soit parallèle soit perpendiculaire à celui du volume principal.

### § 3 – TOITURE

Les toitures du volume principal sont à deux versants ou plus et formeront un ensemble homogène sauf exceptions reprises ci après ; leur angle de pente sera compris entre 30° et 45° .

En zone péri-urbaine de première et de deuxième couronne, lorsque l'un des voisins mitoyens préexistant est une construction à toit plat, une dérogation à l'obligation de toiture à versants peut être introduite. Si les deux mitoyens voisins sont bâtis l'un avec toit et l'autre sans, la construction centrale devra se rattacher à l'un ou l'autre, selon les lieux de la façon qui apparaîtra être la plus esthétique. Les constructions en rez seul peuvent présenter des toits plats pour autant que soient observées les conditions suivantes : n'être pas visibles d'une voirie surplombant les lieux et d'où la toiture serait apparente et faire partie d'un ensemble ou sous ensemble de logements réunissant plusieurs constructions en rez seul, de même type.

Les toitures des garages et volumes secondaires en rez de chaussée peuvent être de type toit plat ou aménagés en toiture verte si ils sont visibles du bâti environnant.

En volume principal, les débordements de toitures en pignons et façades sont autorisés de même que les lucarnes et fenêtres de toit.

### § 4- ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

Toutes les baies appartiendront au même répertoire formel pour l'ensemble des élévations. Balcons et terrasses sont autorisés, en saillie ou intérieurs, en façade et en toiture.

### § 5- MATERIAUX

De manière générale, aucun matériau n'est exclu à priori dans la mesure où il est mis en oeuvre correctement, régulièrement entretenu et intégré dans son environnement. Il doit toujours être accordé une attention particulière au choix des matériaux qui doivent trouver leur harmonie avec les constructions voisines préexistantes.

#### 1. Parements en élévation

Les parements seront réalisés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées, avec un même matériau ou une même association de matériaux.

En l'absence de référence voisine évidente, le choix se portera sur les possibilités suivantes :

soit en maçonneries à joints non saillants en matériaux apparents : les joints ne seront pas colorés

-de brique en terre cuite, de ton franc et peu nuancé

-de brique de béton de parement hydrofugé, de texture serrée et teintée dans la masse en gris clair, gris foncé, rouge brun, beige, ocre jaune ou grège.

-de pierres artificielles ou naturelles et/ou d'appareillage pierre/brique, la brique constituant l'élément de base et la pierre les encadrements d'ouverture, par exemple

soit en matériaux rapportés :

-de type enduits à peindre de tons clairs

- de type badigeon de ton blanc à ocre jaune ou terre de Sienne;

- de type enduit taloché de ton blanc à ocre jaune ou terre de Sienne.

Les badigeons et enduits seront exécutés dans un délai maximal d'un an, à dater de la première occupation de l'immeuble.

Pour les murs pignons exposés aux pluies dominantes et souches de cheminées, un bardage imperméable pourra être réalisé.

Les éléments secondaires et décoratifs pourront être exécutés avec d'autres matériaux pour autant qu'ils s'intègrent au site et à l'esthétique architecturale du projet.

## 2. Couvertures de toitures

Les toitures sont soit plates, soit à versants. Les couvertures de toitures en pente seront de préférence réalisées, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les matériaux préconisées ci-dessous, soit :

- en ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris anthracite, bleu-noir, gris foncé ;
- la tuile noire ou brun-rouge ou rouge et d'aspect mat.

## 3. Menuiseries

L'ensemble des menuiseries sera réalisé avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires.

Les volets roulants sont autorisés pour autant qu'ils présentent le même aspect fini que l'ensemble des autres menuiseries et que leur caisson soit dissimulé.

La vitrerie sera traitée en verre transparent non coloré pour l'ensemble des baies, en façade à rue. Toutefois, dans le souci de conserver une cohérence à chaque façade, lorsqu'il s'agira de renouvellement de vitrerie ou de transformation, la vitrerie pourra s'apparenter à celle existante pour autant que la partie sauvegardée soit plus importante que celle à remplacer.

## **§ 6 - ABORDS**

L'aménagement des abords respectera le relief du sol et se fera en fonction des lignes du paysage bâti et non bâti.

Les clôtures entre parcelles ne sont pas obligatoires. En cas de clôtures, elles respecteront les dispositions générales reprises à l'art.8. Leur hauteur est de 1,80 mètres au maximum.

Les chemins d'accès et aires de manœuvre seront réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement de même que la zone de recul avant qui sera plantée et verdurée.

Lorsque le volume principal est implanté en contre-haut ou en contrebas de la voirie, un mur de soutènement pourra être élevé sur l'alignement.

**Art. 16 Dispositions spéciales pour les zones d'ensembles résidentiels.**

*Description et parti urbanistique*

*Les ensembles d'habitation sont définis ci après et repris sur le plan des zones typologiques différenciées*

*A Tubize, il s'agit*

- de la cité des Forges (R rangée)*
- de l'ensemble de l'avenue des villas et de la rue de la paix (J jumelé)*
- du quartier des Bruyères (H hauteur)*
- de deux quartiers au Stierbecq, l'un en jumelé simple (J), l'autre en jumelé par deux ou plus (J+)*
- du quartier du Merchin (R rangée)*

*A Clabecq, il s'agit*

- du Nord de la rue St Jean (J+)*
- du quartier des avenues des Platanes, J.Bary et des Alouettes (J)*
- de la rue du Château (J)*
- de la rue du Parc (J+)*

*A Saintes,*

- de l'ensemble Trullemans (J).*

*Il s'agit de zones d'habitat conçues selon un modèle ( ou quelques modèles ) d'ensemble, construit en chantier groupé à une même époque selon une même référence architecturale. Ces zones bâties sont principalement appelées à recevoir des prescriptions axées sur le maintien de ce qui fait la cohérence de ces ensembles : la répétitivité du modèle et l'homogénéité des détails, des coloris et gabarits, lors de leurs transformations.*

*Deux grandes catégories d'ensemble résidentiels se distinguent à savoir*

*A) Les cités dites d'habitations sociales.*

*Ces quartiers comportent des maisons, soit louées et gérées par une société immobilière de service public, soit vendues avec clause de contrôle par la société venderesse de toute transformation ou extension du bâtiment vendu*

*B) Les autres cités d'initiative patronale ou d'entreprise.*

*Sachant que pour chacun des quartiers en question, les périmètres englobent uniquement des ensembles de maisons construites à l'exclusion de terrains libres si ce n'est pour les maisons à construire sur les mêmes plans, le présent règlement doit régenter essentiellement la transformation et l'extension des maisons existantes.*

*Si l'ensemble reste une propriété globale gérée par une société de service public, c'est évidemment la SWL qui aura à cœur de préserver les caractéristiques essentielles de l'ensemble lors des transformations ou d'entretien de renouvellement partiel, etc.*

*Mais le plus souvent, certains logements ont été revendus et les propriétaires n'ont pas toujours le respect des caractéristiques de l'ensemble comme préoccupation majeure : au contraire, ils pensent souvent personnaliser leur logement pour les distinguer de leur environnement. C'est évidemment vers cette catégorie de personnes que sont prévues les prescriptions ci après, lors de leur demande de transformation de leur propriété. Il s'entend toutefois qu'il n'est ni souhaitable ni souhaité que chaque logement reste conforme à son origine et qu'il est parfaitement licite pour les propriétaires de les rendre plus confortables et plus modernes. Mais c'est surtout dans le respect des sensations visuelles globales de l'ensemble que s'orienteront les prescriptions , évitant par exemple toute couleur criarde dans les façades et menuiseries ou encore toute transformation radicale des volumes et matériaux d'origine.*

*Ces quartiers ou ensembles de maisons ouvrières ont été construits selon des standards de vie et d'équipements qui vont encore nécessiter adaptation. En majorité, les travaux vont porter généralement sur des extensions de bâtiments, soit latéralement quand il existe un dégagement latéral, ou le plus souvent vers l'arrière. Il faudra dès lors, définir précisément les limites dans lesquelles ces « annexes » sont acceptables.*

*Enfin, la commune risque d'être tôt ou tard confrontée à une demande de démolition pour reconstruction ce qui, dans le cas spécifique des logements en rangée, pose problème. Dans cette perspective, il faut considérer qu'il n'est admissible de démolir pour reconstruire, que pour autant que le projet concerne au moins 50 % d'un ensemble ou d'un sous ensemble. En dehors de pareil cas, la démolition individuelle pour remplacement devra être interdite dans la mesure où c'est la faible superficie au sol qui y est problématique et que la démolition ne changera en rien cette situation, si on impose de garder le même gabarit d'ensemble et la même hauteur. Seul cas à pouvoir se présenter : reconstruction suite à démolition accidentelle (incendie ou autre) ; dans ce cas, si la maison se trouve au milieu d'un ensemble en rangée, la reconstruction devra être faite à l'identique.*

*L'observance des présentes dispositions concerne les ensembles repris au plan et ne dispense pas de respecter l'intégralité des règles contractuelles de location ou clauses obligatoires reconnues comme conditions de vente et/ou de location par la société de logement concernée.*

## 1. Transformations de bâtiment

Il s'agit de toutes les transformations tombant sous l'emprise de l'art. 84. du CWATUP, nécessitant permis d'urbanisme.

### 1.1. Réfection de toiture

Toute réfection de la toiture se fera obligatoirement sans changer les caractéristiques de pente ni les détails de rives ou de corniches existants.

Il est admis cependant que le type et le format originels du matériau de couverture soient remplacés par des matériaux et formats les plus économiques du moment, adaptés à la pente de la toiture pour autant que ces matériaux respectent l'harmonie de leur environnement..

Les nouvelles prises de lumière en toiture seront conformes à celles d'origine dans le quartier, sinon elles seront uniquement du type lucarne rampante ou fenêtre de toit (dans le plan de la toiture), à l'exclusion de tout autre système.

La réfection des rives et des corniches respectera strictement les formes qu'elles présentaient à l'origine.

### 1.2. Percements

La forme répétitive des percements et là où ils existent, les éléments d'encadrement ou de bandeau doivent être intégralement conservés dans leur forme originelle et selon les matériaux apparents d'origine.

### 1.3. Remplacement de la menuiserie extérieure

Dans certains bâtiments de grande rigueur de composition, la modulation des façades constitue un élément déterminant de la qualité d'ensemble de leur architecture.

La restauration à l'identique de la menuiserie en place est le meilleur gage de respect de la qualité des façades de ces bâtiments.

Cependant, cette règle ne peut être retenue comme absolument impérative dans la mesure où il peut être important (sinon réglementairement obligatoire) de trouver des formules de bonne isolation thermique aux fenêtres des logements.

Les nouveaux châssis reproduiront ou s'inspireront de la composition et de l'aspect extérieur des châssis d'origine.

Les châssis originels étant le plus souvent de bois peint en harmonie avec l'ensemble de la façade, on s'efforcera de trouver une solution de remplacement des châssis qui se rapproche le plus de la solution d'origine et qui reste en harmonie avec les maisons voisines.

Les portes reprendront dans la mesure du possible, la composition des portes originelles, elles seront en bois massif, ou en châssis de bois ton naturel vitrés, ou en tout autre matériau dans le même ton que les fenêtres.

Les portes de garage seront en bois, en revêtement ou massif, ou de tout autre matériau peint dans le ton des autres menuiseries.

### 2. Agrandissement des bâtiments par adjonction de nouveaux volumes

Tout nouveau volume devra s'inspirer de la situation existante du bâtiment d'origine au niveau des gabarits, pentes et détails de toiture, forme des percements, matériaux extérieurs.

Quand il s'agit de bâtiments jumelés, l'extension pourra prolonger le front de bâtisse de la maison existante. L'extension pourra aussi se faire en retrait du front de bâtisse pour autant qu'il soit suffisamment marqué ; dans ce cas, un retrait de 1 mètre est un minimum souhaitable.

L'extension devra soit reprendre le même gabarit que le volume originel, soit le prolonger en forme d'annexe. Les modalités d'implantation sont semblables aux plans d'origine.

Quand il s'agit de bâtiments mitoyens en rangée et d'une seule pièce normale en largeur, la seule extension possible est vers l'arrière. Dans ce cas, la profondeur de l'annexe à construire ne pourra pas excéder une fois et demie la largeur entre mitoyen, sauf éventuellement pour une terrasse non couverte en rez-de-chaussée jardin seulement.

### 3. Reconstruction après démolition partielle ou totale ou nouveau bâtiment sur une parcelle libre.

Il n'est pas possible de prévoir une réglementation spécifique pour chacun des ensembles. On édicte ci-après certaines règles élémentaires visant à intégrer au maximum la construction nouvelle dans son environnement.

#### Implantation

Le mode d'implantation d'une nouvelle maison devra se conformer strictement au mode d'implantation existant dans son voisinage, en reprenant aux quatre parcelles voisines (deux parcelles de chaque côté), les caractéristiques suivantes d'implantation :

- la distance du front de bâtisse à l'axe de la chaussée ;
- l'existence ou non d'une avant-cour, fermée ou ouverte ;
- l'éventuelle inclinaison du front de bâtisse par rapport à la rue ;
- la mitoyenneté ou non ;
- le ou les dégagements latéraux

A défaut d'indications non contradictoires de l'environnement bâti immédiat, la façade sera implantée de façon semblable à la construction préexistante sur le front de bâtisse ou suivant le même angle de bâtisse.

#### Intégration architecturale

La composition architecturale d'une maison nouvelle dans un alignement de maisons existantes, devra s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons voisines et les reprendre à son compte dans une composition cohérente en elle-même et par rapport à l'ensemble des maisons contiguës (cela ne signifie cependant pas une obligation d'imitation ou de mimétisme. Toute architecture nouvelle aura à coeur de reprendre ou de réintégrer les codes architecturaux de l'existant ). Elle respectera les caractéristiques suivantes des bâtiments de la rue : gabarit et volumétrie, hauteur sous corniche, niveau du seuil d'entrée, inclinaison(s) de la toiture, intégration architecturale, type et matériaux de toiture et de façade, manière de traiter la corniche (saillante ou non), composition des ouvertures (portes et fenêtres), horizontalité ou verticalité de la composition, rapport plein/vide des baies dans la façade, degré de finesse des détails d'architecture, types, formats et coloris des matériaux apparents, etc. Dans tout ensemble construit homogène, il est interdit de changer de revêtement de façade, l'unicité des matériaux assurant souvent l'ambiance et le caractère d'ensemble d'une même époque de construction.

## Art. 17 Zone d'habitat à caractère rural

### *Description et parti urbanistique*

*Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère villageois ayant conservé un tissu architectural de typologie « traditionnelle » souvent assez libre et qui s'est vu profondément modifiée suite aux nombreuses transformations et constructions d'un habitat individuel plus récent. Initialement toutefois, la zone à caractère rural était destinée à protéger les activités rurales et à permettre la poursuite des activités locales sans risque de plaintes, doléances ou procès des nouveaux habitants résidentiels. Cette raison d'être a fortement évolué et il importe plus aujourd'hui de sauvegarder le caractère général de cette zone.*

*Cette zone est appelée à recevoir des prescriptions axées sur la transformation des bâtiments existants et sur la construction de nouveaux bâtiments en ce compris les bâtiments agricoles indispensables à la poursuite de l'exploitation existante.*

*Les principaux critères seront basés sur le respect des caractéristiques du bâti villageois traditionnel et plus particulièrement sur le respect d'une logique d'implantation du bâtiment par rapport à la rue, au terrain, au relief et au paysage ainsi que sur l'emploi des matériaux traditionnels de leur environnement*

*La densité d'habitations est relativement peu élevée, souvent inférieure à 15/log/ha.*

*Ces prescriptions sont destinées aux zones reprises en habitat rural sur la **carte A Zones typologiques différenciées**.*

## § 1 IMPLANTATION

### 1. Division parcellaire

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte de la trame parcellaire ainsi que des éléments naturels et physiques existants (structure bocagère, alignement d'arbres, talus, haies, cours d'eau, ...).

Lors d'une modification du tracé parcellaire à des fins de lotissements, les largeurs des lots seront de minimum 14 mètres, pour des implantations isolées de type pavillonnaire, de minimum 11 m par lot en cas de lots jumelés par deux, de minimum 7 m en cas de mitoyen ou habitat en rangée.

### 2. Zone de bâtisse

La zone de bâtisse aura un profondeur de 20 mètres au plus depuis l'alignement et sera distante d'au moins 10 mètres de la limite parcellaire de fond.

De plus, la zone de bâtisse sera distante d'au moins 10 mètres du bord franc de la berge du lit d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.

### 3. Implantation des volumes

L'implantation des volumes respectera le relief du sol et se fera en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti.

L'organisation volumétrique répondra, soit d'un volume principal unique, soit d'une combinaison de volumes secondaires, qu'ils soient accolés ou distincts.

Les volumes secondaires seront accolés au volume principal, soit en développement longitudinal, soit en développement perpendiculaire dans la zone de bâtisse, selon l'usage local de référence.

---

En ce qui concerne les volumes secondaires dissociés (càd séparés du volume principal), leur implantation s'inscrira avec un faîte de toiture parallèle ou perpendiculaire au volume principal et articulé avec ce dernier pour former un ensemble cohérent par un muret, une haie ou tout autre élément de liaison. Deux volumes secondaires peuvent être prévus par parcelle.

Les garages se situeront de plain pied avec le domaine de la voirie ou au niveau du terrain naturel existant.

Le volume principal de la construction ou l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires sera implanté dans la zone de bâtisse, soit :

- sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;
- sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé depuis l'alignement et inférieur à la moitié de la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal
- avec un recul, depuis le front de bâtisse supérieur à la moitié de la hauteur sous gouttière du volume principal et avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal .

Dans ces deux derniers cas, le volume secondaire aura une superficie minimale de 15 m<sup>2</sup>. Il sera obligatoirement construit en même temps que la construction principale.

Le faîte du volume principal sera parallèle (ou perpendiculaire) à la voirie, selon le type dominant environnant.

Les dégagements latéraux seront de 3 mètres au moins ou supérieurs à la hauteur du mur gouttereau, dans le cas où celui-ci est parallèle à la limite parcellaire latérale.

La surface d'occupation au sol d'un logement individuel est fixée à raison maximale de 25 % de la surface du lot.

## **§ 2- GABARIT**

### 1. Volume principal

La hauteur ne pourra être supérieure à deux niveaux, (R+ 1) soit 6, 50 mètres sous corniche maximum mais des constructions de type Bel étage de gabarit R+ 2 peuvent y être autorisées moyennant la préexistence de voisins mitoyens en attente ( 9.50 m maximum sous corniche). Les constructions en rez de chaussée sont autorisées d'une hauteur de corniche maximale de 3.00 m.

En cas de construction d'habitations mitoyennes, les règles suivantes sont d'application :

- le décrochement maximum autorisé entre façades avant et arrière voisines sera de 2, 00 mètres
- la différence de hauteur entre deux corniches ou deux faîtes contigus ne pourra excéder 1, 00 mètre dans les mesures fixées ci avant.

### 2. Volumes secondaires

La surface au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne pourra excéder le tiers de la surface au sol du volume principal.

Ils ne sont autorisés qu'en rez de chaussée.

### 3. Vérandas

Les vérandas seront traitées comme les volumes secondaires et ne pourront excéder le tiers de la surface du sol du volume principal.

## § 3 – TOITURE

### 1. Pente

Les toitures seront du type « en bâtière » avec même angle de pente. Les longueurs des pans peuvent être différentes.

L'angle de pente sera compris entre 30° et 45°.

En cas de constructions mitoyennes, l'angle de pente sera identique par même groupe de constructions, dans les valeurs fixées ci avant

Les versants des volumes secondaires pourront présenter un angle de pente inférieur au volume principal, mais ayant au moins 30° sur l'horizontale.

Les volumes secondaires, annexes ou dissociés, peuvent avoir une toiture à un seul versant ou être conçu en toit plat, en terrasses accessibles ou non. Sauf en cas de terrasses accessibles, les toits plats ne peuvent être admis que pour des volumes secondaires disposés à l'arrière du volume principal

### 2. Rives

Les gouttières seront traitées comme celles des immeubles voisins en cas de constructions mitoyennes.

Les débordements sur les pignons ainsi que les dépassements de toiture sont interdits.

### 3 Petits ouvrages

#### 3.1. Les lucarnes

Les lucarnes sont uniquement autorisées pour les volumes principaux. Le cumul de leur largeur ne pourra pas excéder 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

#### 3.2. Les tabatières, verrières et fenêtres de toit.

Les tabatières, verrières et fenêtres de toit sont autorisées pour les volumes principaux et secondaires. La surface des tabatières, verrières et fenêtres de toit ne pourra excéder 1/8 de la surface du versant concerné.

## § 4- ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

Toutes les baies appartiendront au même répertoire formel pour l'ensemble des élévations. Balcons et terrasses sont autorisés.

Les façades seront traitées par des percements présentant une dominante verticale si tel en est l'environnement.

L'ensemble des baies totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

Si la ré affectation du bâtiment ou sa réorganisation intérieure implique de nouveaux percements, ceux-ci devront entrer dans une composition respectant la logique d'ordonnancement des percements existants, soit :

- conserver la caractéristique d'un rapport plein-vidé qui respecte la « massivité » de la façade ;
- faire en sorte que les percements nouveaux ( en tout ou en partie ) reprennent les dimensions des percements existants ;
- et/ou que ceux-ci conservent en tout cas la verticalité caractéristique des percements anciens.

## § 5- MATERIAUX

### 1. Parements en élévation

Les matériaux apparents ainsi que la teinte des badigeons et des enduits seront choisis en référence avec les matériaux des façades existantes.

Les parements seront réalisés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées avec un des matériaux préconisés ci-dessous, soit :

- en pierre locale ou en appareillage brique-pierre de référence
- en brique locale ou de parement
- en briques peintes de ton clair
- en brique recouverte d'un badigeon de ton blanc à ocre jaune ;
- d'un enduit taloché de ton blanc à ocre jaune.

Les badigeons et enduits seront exécutés dans un délai maximal de deux ans à dater de la première occupation.

Les soubassements, encadrements, chaînages d'angles éventuels, pourront être avec une pierre bleue appareillée.

Pour les murs pignons exposés aux pluies dominantes et souches de cheminées, un bardage pourra être réalisé, en bois ou en ardoises naturelles ou artificielles, de même tonalité que le revêtement de toiture.

### 2. Couvertures de toitures

Les couvertures de toitures en pente seront de préférence réalisées, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les matériaux préconisés ci-dessous, soit :

- en ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris anthracite, bleu-noir, gris foncé ;
- la tuile noire ou brun-rouge ou rouge et d'aspect mat.

Pour les toits plats, sont autorisés toutes les membranes asphaltiques ou métalliques qui assurent l'étanchéité.

### 3. Menuiseries

L'ensemble des menuiseries sera réalisé avec des matériaux d'aspect similaire.

Les volets roulants sont autorisés pour autant qu'ils présentent le même aspect fini que l'ensemble des autres menuiseries et que leur caisson soit dissimulé.

La vitrerie sera traitée en verre transparent non coloré pour l'ensemble des baies en façade avant.

## **§ 6- ABORDS**

L'aménagement des abords respectera le relief du sol et se fera en fonction des lignes de paysage bâti ou non bâti.

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes conformément aux dispositions réglementaires générales. Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès.

Les clôtures à front de rue seront uniquement réalisées en clôtures végétales suivant les dispositions réglementaires générales. Leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.

Les haies pourront être supportées par une clôture au moyen de piquets reliés entre eux par fils ou treillis avec éventuellement un muret de 30 cm de hauteur maximum.

### **Section 3 Prescriptions urbanistiques pour les zones d'urbanisation autres que l'habitat.**

#### **Art. 18. Zone d'implantation de services publics et d'équipements communautaires**

Plusieurs zones disséminées sur le territoire sont concernées par cette affectation à savoir

- la zone située le long du lotissement IBW (projet d'école à Saintes)
- la zone limitrophe du prolongement du Boulevard Salvador Allende( proposition du SdS)
- la zone sud du canal (proposition du SdS)
- la zone reprenant la station d'épuration et ses abords (proposition du SdS)
- la zone CET (le long des berges du canal, objet d'une modification antérieure du PS)( voir extrait du Cwatup en finale du présent article)
- [les trois ZACC qui constitueront des réserves pour l'avenir à savoir celle du Sud de la Ferme Rose, celle de la Ferme du Tour et celle de Clabecq Rogissart (*modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006*)]

la zone de parc du Boulevard Deryk et diverses autres zones reprises au PS

Implantation Les volumes sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement avec un recul de 10.00 m minimum par rapport à lui et un recul maximum qui dépendra de l'environnement bâti.

Si il existe un front de bâtisse en recul déterminé par des constructions voisines, le volume principal s'alignera dans le prolongement de celui-ci. Il en va de même si le volume projeté s'adosse à un mitoyen existant dans quel cas, la construction adopte le recul existant avec une tolérance de 2.00 m.

Le recul latéral de tout volume non mitoyen est de 5.00 m minimum par rapport à la plus courte distance de la propriété voisine. L'implantation des volumes, l'aménagement de leurs abords et parking s'adapteront au relief général du sol qu'ils ne pourront modifier que modérément, pour éviter déblais et/ou remblais importants. Les entrées carrossables se situeront de plain pied avec le domaine public. L'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne peut dépasser les 40 % de sa superficie, compte non tenu des aménagements des abords et parking. L'aménagement des abords devra consacrer un minimum de 25 % de la surface aux espaces verts.

Hauteur. La hauteur sous gouttière du volume principal aura un maximum de 12 mètres. La hauteur sous gouttière des volumes secondaires ( annexes ou dissociés) sera inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal.

Pentes des toitures. Les toitures ont un angle de pente compris entre 20 et 45 ° ou peuvent être de type toit plat, avec éclairage zénithal ou autres dispositions de toitures permettant la ventilation et l'éclairage naturel des lieux. Si il y a mitoyen préexistant, l'inclinaison des toitures sera prise en référence pour autant qu'elle soit d'un angle de pente compris entre 20 et 45°. Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être soit en pente d'un ou de deux versants droits si possible de même inclinaison que le volume principal, soit traités en toiture plate. Le faîtage des toitures sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement selon l'implantation choisie. Les volumes secondaires devront constituer un ensemble architectural avec le volume principal avec lequel il doivent s'articuler harmonieusement.

Matériaux d'élévation. Toutes les façades et pignons visibles du domaine public seront traités avec les mêmes types de matériaux et le même caractère architectural. Le matériau de parement des élévations sera

-la brique naturelle de tons rouge, brun ou de couleur assimilée ou de teinte apparentée

-le bloc de béton de ton ocre ou gris moyen

-le béton coulé ou architectural ou traité en surface

-la pierre naturelle ou artificielle

-l'enduit lissé naturel ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement bâti

-les éléments de structure métalliques à peindre ainsi que les éléments vitrés, les profilés de métal traités ou à peindre.

Un assemblage de ces matériaux est autorisé sans toutefois tomber dans un échantillonnage de plus de trois matériaux dominants. Un matériau apparent doit nécessairement dominer l'ensemble de toutes les élévations visibles.

D'autres matériaux peuvent être admis pour autant qu'ils s'harmonisent avec l'environnement bâti et qu'ils soient de couleur pastel c'est-à-dire non agressives et violentes, à dominante de teinte gris ou ocre ou rouge.

Matériaux de couverture. Le matériau de couverture peut être

-la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte en harmonie avec l'environnement bâti

-l'ardoise naturelle ou artificielle,

-le zinc ou les autres couvertures métalliques, réalisées sur place ou en éléments préfabriqués, non réfléchissants

-le revêtement asphaltique ou synthétique pour les toitures plates ou toutes autres types de toiture dont la tonalité et la texture s'apparentent à ceux décrits ci-dessus, pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'environnement. Les couleurs de référence sont les teintes gris foncé à noir, de type mat non réfléchissant.

Baies et ouvertures. Toutes les façades et élévations visibles du domaine public présenteront un maximum de 50 % d'éléments vitrés ou translucides. Les menuiseries des portes, fenêtres, corniches et autres parements verticaux éventuels seront d'une même tonalité, d'une même facture et d'une même texture. Les châssis métalliques sont autorisés pour autant qu'ils ne soient pas d'aspect aluminium naturel réfléchissant.

Parking. Tous les emplacements de parking nécessaires doivent trouver place sur la parcelle (ou l'ensemble des parcelles qui constituent le terrain), en limites latérales, frontale ou arrière à l'exclusion de tout emplacement sur la voirie ou sur le domaine public. Au minimum, les normes de la circulaire du 17 juin 1970 seront prises en référence pour les estimations de places nécessaires.

Les aires de parcage seront exécutées :  
soit en pavés naturels non jointifs  
soit en briques naturelles ou de béton, non jointives  
soit en dalles béton-gazon ;  
soit en graviers ou en empièvements stabilisés de production régionale.

Sont expressément interdits tous revêtements continus imperméables de type béton, tarmac, macadam, pavement continu.

Les parking à l'air libre seront obligatoirement arboré à raison d'un arbre minimum par 5 emplacements.

Les entrées de garage et/ou de parking seront réalisées en excluant les rampes de plus de 4 % dans leurs 5.00 premiers mètres d'accès.

Selon l'importance et le type d'activité proposée, des zones tampons seront réalisées et arborées au voisinage des autres zones, spécialement en ce qui concerne les zones d'habitat et les axes de circulation automobile.

Zone CET

*Extrait de l'art.28 §2 du Cwatup.*

*§ 2 La zone de services publics et d'équipements communautaires marquée de la surimpression « CET » est principalement destinée à accueillir l'implantation et l'exploitation d'un centre d'enfouissement technique visée par la législation relative aux déchets ainsi que les installations de regroupement de déchets préalables à cette exploitation. Elle peut, en outre, être destinée à d'autres activités de gestion des déchets pour autant que ces activités soient liées à l'exploitation du centre d'enfouissement technique autorisé ou n'en compromettent pas l'exploitation. Au terme de l'exploitation, la zone devient une zone d'espaces verts et sa réhabilitation, en tout ou en partie, est fixée par le permis délivré pour l'exploitation de l'installation concernée.*

**Art. 19. Zone d'activité économique.**

Les prescriptions qui suivent sont établies pour toutes les zones d'activités économiques de la commune. En finale du présent article 19 sont reprises des précisions supplémentaires pour le parc d'activités de Saintes (repris au plan sous le sigle P A S Parc d'Activités de Saintes..

Implantation Les volumes sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement avec un recul de 10.00 m minimum par rapport à lui et un recul maximum qui dépendra de l'environnement bâti.

Si il existe un front de bâtisse en recul déterminé par des constructions voisines, le volume principal s'alignera dans le prolongement de celui-ci. Il en va de même si le volume projeté s'adosse à un mitoyen existant dans quel cas, la construction adopte le recul existant, moyennant une tolérance d'adaptation de 2.00 m.

Le recul latéral de tout volume non mitoyen est de 5.00 m minimum par rapport à la plus courte distance de la limite de propriété voisine. L'implantation des volumes, l'aménagement de leurs abords et parking s'adapteront au relief général du sol qu'ils ne pourront modifier que modérément, pour éviter déblais et/ou remblais importants. Le rez de chaussée s'ouvrira au niveau naturel du sol et les entrées carrossables se situeront de plain pied avec le domaine public. L'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne peut dépasser les 60 % de sa superficie, compte non tenu des aménagements des abords et parking. Dans les cas de transformation, une superficie construite supérieure à 60 % peut être maintenue, si telle était la situation avant transformation. L'aménagement des abords devra consacrer un minimum de 15 % de la surface aux espaces verts.

Outre le volume principal nécessaire à l'activité économique, peuvent être construits des volumes secondaires destinés à l'accueil des visiteurs, le long de la façade principale de la construction. Tout volume secondaire est nécessairement de hauteur et de volume inférieurs au bâtiment principal dont il faite partie intégrante, notamment pour le calcul des surfaces occupées.

Hauteur. La hauteur sous gouttière du volume principal aura un minimum de 4.00 m et un maximum de 12 mètres ou de trois niveaux maximum. La hauteur de corniche des volumes secondaires (annexes ou dissociés) sera inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal. Les clôtures ou murs de clôture séparatifs de propriété auront 3.00 m maximum de hauteur.

Pentes des toitures. Les toitures ont un angle de pente compris entre 20 et 45 ° ou peuvent être de type toit plat, avec éclairage zénithal ou autres dispositions de toitures industrielles tel les toits Shed permettant la ventilation et l'éclairage naturel des lieux. Si il y a mitoyen préexistant, l'inclinaison des toitures sera prise en référence pour autant qu'elle soit d'un angle de pente compris entre 20 et 45°. Les volumes secondaires éventuels (annexes ou dissociés) peuvent être soit en pente d'un ou de deux versants droits si possible de même inclinaison que le volume principal, soit traités en toiture plate. Le faitage des toitures sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement selon l'implantation choisie. Les volumes secondaires constitueront un ensemble architectural avec le volume principal sur lequel il doivent s'articuler harmonieusement.

Matériaux d'élévation. Toutes les façades et pignons visibles du domaine public seront traités avec les mêmes types de matériaux et le même caractère architectural. Le matériau de parement des élévations sera

-la brique naturelle

-le bloc de béton de ton ocre ou gris moyen

-le béton coulé ou architectural ou traité en surface

---

-la pierre naturelle ou artificielle

-l'enduit lissé à peindre, de tonalité pastel , à l'exclusion de toutes couleurs agressives, brillantes ou publicitaires

-les éléments de structure métalliques à peindre ainsi que les éléments vitrés, les profilés de métal traités ou à peindre.

Un assemblage de ces matériaux est autorisé sans toutefois tomber dans un échantillonnage de plus de trois matériaux dominants. D'autres matériaux de revêtement de type industriel peuvent être admis pour autant qu'ils s'harmonisent avec l'environnement bâti et qu'ils soient de couleur pastel c'est-à-dire non agressives et violentes, à dominante de teinte gris ou ocre ou rouge. Un matériau apparent doit nécessairement dominer l'ensemble des élévations.

Matériaux de couverture. Le matériau de couverture peut être

-la tuile de terre cuite ou de béton,

-l'ardoise naturelle ou artificielle,

-le zinc ou les autres couvertures métalliques en éléments préfabriqués, de ton naturel non réfléchissant,

-l'ondulé de fibres ciment,

-le revêtement asphaltique ou synthétique pour les toitures plates ou toutes autres types de toiture industrielle dont la tonalité et la texture s'apparentent à ceux décrits ci dessus, pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'environnement. Les couleurs de référence sont les teintes gris foncé à noir, de type mat non réfléchissant.

Baies et ouvertures. Les façades et élévations visibles du domaine public présenteront un maximum de 50 % d'éléments vitrés ou translucide. Les élévations situées le long du chemin de fer et visible des trains sont à considérer comme visibles du domaine public et à traiter avec les mêmes matériaux que les autres plans verticaux de façades. Les menuiseries des portes, fenêtres corniches et autres parements verticaux éventuels seront d'une même tonalité, d'une même facture et d'une même texture. Les châssis métalliques sont autorisés pour autant qu'ils ne soient pas d'aspect aluminium naturel.

Parking. Tous les emplacements de parking nécessaires au personnel doivent trouver place sur la parcelle, en limites latérale ou arrière à l'exclusion de tout emplacement sur la voirie publique. En façade principale, sont seuls autorisés les parkings nécessaires aux visiteurs et personnes n'appartenant pas au personnel de l'unité construite. Un seul accès et une seule sortie sont autorisés pour les visiteurs et clients mais selon les cas, d'autres accès supplémentaires peuvent être autorisés pour la fourniture des matières ou leur conditionnement au départ, selon les besoins d'exploitation. Au minimum, les normes de la circulaire du 17 juin 1970 seront prises en référence pour les estimations de places nécessaires.

Les aires de parcage seront exécutées :

soit en pavés naturels non jointifs

soit en briques naturelles ou de béton, non jointives

soit en dalles béton-gazon ;

soit en graviers ou en empièvements stabilisés de production régionale.

Sont expressément interdits tous revêtements continus imperméables de type béton, tarmac, macadam, pavement continu.

Les parking à l'air libre seront obligatoirement arboré à raison d'un arbre minimum par 5 emplacements.

---

---

Ci après sont reprises des extraits du cahier des charges de l'IBW, gestionnaire du parc d'activités de Saintes. Ces conditions spéciales ont été imposées aux acheteurs des parcelles industrielles et constituent donc des précisions supplémentaires spécifiques au dit parc d'activités, signalé sur les plans sous le sigle P A S Parc d'Activités de Saintes .

**Surface bâtie.** Par parcelle, la surface bâtie ne peut pas dépasser les deux tiers de la surface totale du terrain. (Les aires de parking et de voiries de desserte ou piétonnes ne sont pas incluses dans cette notion de surface bâtie).

**Parking.** Les groupes de plus de 6 emplacements de parcage ne pourront pas être visibles depuis le domaine public ; ils seront entourés exclusivement de plantations, de talus ou d'écrans en bois. Ces aires ne peuvent être installées qu'à partir de 2 mètres de l'alignement.

**Accès.** Les accès pour véhicules à chaque parcelle seront au nombre maximum de deux. Les accès auront leur axe perpendiculaire à celui de la voirie locale correspondante. Leur largeur sera de 7 m maximum, en ce compris les filets d'eau latéraux. Ces accès seront réalisés en matériaux durs.

**Dépôts.** Les dépôts pour matière première, produits finis ou stockage provisoire ne peuvent en aucun cas être visibles depuis le domaine public ou par les voisins ; ils seront donc obligatoirement entourés de plantations, de talus, d'écrans en bois ou de murs écrans.

**Eclairage et publicité** Si l'éclairage des bâtiments et des plantations est effectuée, les sources lumineuses ne pourront être visibles depuis l'extérieur du terrain et la hauteur des appareils ne pourra excéder celle des bâtiments.

Il est souhaitable d'autre part que l'éclairage des voiries privées se fasse au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voitures et éclairant vers le bas sans toutefois éblouir les conducteurs.

Les appareils s'harmoniseront entre eux et leur type sera soumis à l'approbation de la commune. Aucun appareil mobile ou clignotant n'est autorisé.

La seule publicité autorisée se limitera à l'indication de la raison sociale de l'entreprise et de son activité.

**Plantations.**

Les espaces non construits (par les bâtiments, voiries, aires de parcage et installations complémentaires) seront aménagés en espace vert du type jardin. Ils le seront dans un délai de deux ans après la première occupation des lieux par l'entreprise. Le choix des plantations sera composé d'essences régionales ( voir la liste des plantes ligneuses dans l'atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972). Les conifères sont donc exclus.

**Clôtures** Les parcelles seront clôturées en mitoyenneté latérale et arrière par le premier acquéreur. Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1.2 et 2 m. Elles seront réalisées en treillis métallique.

Si il y a accord entre deux entreprises situées sur des parcelles mitoyennes, il peut être dérogé à cette obligation de clôture.

Il pourra être planté à 50 cm de cette limite de clôture mitoyenne une haie vive constituant un écran végétal. Les plants seront en tout ou en partie composés des essences suivantes : charme, hêtre, noisetier, fusain, frêne. Les conifères sont exclus.

**Implantation.** La limite à rue du bâtiment industriel est fixée entre 14.5 m et 32.5 m du filet d'eau de la voirie concernant la parcelle.

La limite latérale (l) est fonction de la plus grande hauteur sous corniche ou acrotère (h), de la partie la plus haute du bâtiment longeant la mitoyenneté latérale

si h est inférieur ou égal à 7.5 m, l = 5m

si h est compris entre 7.5 m et 10 m, l = h

si h est supérieur à 10 m, l = 12 m.

La limite arrière de bâtisse est fixée à 5 m de la limite de la parcelle.

---

**Gabarit et parti architectural.** La hauteur sous corniche ou acrotère (h) des bâtiments (mesurée à partir du niveau moyen du sol considéré dans le plan de la façade concernée) est comprise entre 4.5 m et 12 m.

Les pentes des parties visibles des toitures ne sont pas inférieures à 25 degrés.

La toiture courbe est admise pour autant qu'elle circoncrive la toiture minimale décrite au paragraphe précédent.

Les toitures à très faible pente ou inférieures à 25 degrés sont bordées et cachées (pour un angle de vision horizontal par rapport à la corniche) par un mur acrotère à pente nulle sauf en certains endroits privilégiés ou ce mur peut marquer une symbolique par un motif architectural du type fronton triangulaire ou courbe.

Il peut exister plusieurs volumes attenants ou se jouxtant selon les fonctions appropriées ou autres valeurs architecturales.

Les matériaux composants principaux des parements verticaux ou des toitures luisants ou brillants ne sont pas admis.

Dans la mesure du possible, les matériaux sombres pour les grands volumes seront privilégiés.

**Prescriptions spéciales pour la zone à front de la N 6.** Le MET peut demander l'application de la limite d'implantation (pour les bâtiments, voiries et aires de parage) à un minimum de 17 m depuis l'axe de la N 6.

La limite (front) de bâtisse pour une façade principale à caractère architectural recherché ou soigné depuis cette nationale est fixée entre 22 et 50 m depuis le filet d'eau ou bordure de la route nationale.

Dans le cas ou coté de la route N 6 il n'est pas projeté une façade principale à caractère architectural recherché ou soigné mais une façade arrière du type hall de stockage, ce front de bâtisse minimal est repoussé à 27 m et il y aura obligatoirement plantation d'un écran végétal dense de hautes et basses tiges sur la limite des 22 m

Et sur les retours latéraux à 2 m de la mitoyenneté jusqu'à rencontre avec le front de la façade arrière du bâtiment projeté.

La limite de bâtisse depuis la voirie intérieure est fixée entre 14.5 m et 32.5 m à partir du filet d'eau.

La limite latérale (l) est fonction de la plus grande hauteur sous corniche ou acrotère (h) de la partie la plus haute du bâtiment longeant la mitoyenneté latérale

si h est compris entre 6 et 10 m,  $l = h$

si h est supérieur à 10 m,  $l = 12m$

Il peut être dérogé à cette règle moyennant accord écrit entre voisins.

**Gabarit et parti architectural.** La hauteur sous corniche ou acrotère (h) du bâtiment ou de la partie de bâtiment renfermant le plus grand volume (mesurée à partir du niveau moyen du sol considéré dans le plan de la façade concernée) sera comprise entre 6 et 12 m.

Les pentes des parties visibles des toitures ne sont pas inférieures à 30 degrés.

La toiture courbe est admise pour autant qu'elle circoncrive la toiture minimale décrite ci avant.

Les toitures à très faible pente ou inférieures à 30 degrés sont bordées et cachées (pour un angle de vision horizontal par rapport à la corniche) par un mur acrotère à pente nulle sauf en certains endroits privilégiés ou ce mur peut marquer une symbolique par un motif architectural du type fronton triangulaire ou courbe.

Il peut exister plusieurs volumes attenants ou se jouxtant selon les fonctions appropriées ou autres valeurs architecturales.

Les matériaux, composants principaux des parements verticaux ou des toitures, luisants ou brillants ne sont pas admis. Seul les matériaux sombres pour les grands volumes seront admis.

Les matériaux de parement des façades des bâtiments visibles depuis la N 6 seront dans la mesure de la composition architecturale choisis entre les briques rouges ou blocs de béton de parement colorés ou enduits de parement et /ou tout autre matériau noble lié à la typologie des villages riverains.

Les matériaux de couverture de ces mêmes bâtiments ou partie de bâtiments répondront au même souhait et seront choisis entre les tuiles rouges ou noires, les ardoises de teintes foncées ou les couvertures en zinc ou métalliques mates foncées.

**Art. 20 ZAD à destination industrielle.**

*[Une seule zone limitrophe des terrains Duferco est reprise en ZADI à mettre en œuvre dans une optique d'aménagement à long terme. En effet, il faudra d'abord connaître le devenir des terrains Duferco et attendre leur décontamination (modifié par arrêté ministériel du 17 mars 2006)]*

Les prescriptions de la zone d'activités économiques y seront applicables.

---

## **Section 4 Prescriptions urbanistiques pour les autres zones du PS**

### **Art. 21 Zone agricole**

#### *Description et parti urbanistique*

*Cette zone typologique concerne la majorité du territoire et reprend essentiellement toutes les parties non bâties de la commune et toutes les zones non urbanisables, qu'il s'agisse des espaces agricoles d'exploitation proprement dit ou du solde rural, à l'exception de la zone verte reprise ci-après sous l'art.22.*

*Les demandes de construction en zone agricole sont plutôt rares voire exceptionnelles et relèvent quand elles existent de besoins locaux précis d'origine de l'exploitation, qu'il s'agisse de bâtiments à usage agricole proprement dit ou à usage résidentiel pour l'exploitant, conformément à ce que prévoit le CWATUP.*

*Il est important d'y sauvegarder le patrimoine bâti des fermes qui ont marqué le paysage local, spécialement celles dont les volumes imposants représentent une véritable ponctuation du paysage. C'est pourquoi, il sera parfois nécessaire d'autoriser des mutations d'activités pour ces bâtiments, à l'instar des demandes concernant la reconversion des Fermes de la Brasserie et d'Herberg en centre de séminaire.*

*Les constructions ne sont autorisées qu'à proximité immédiate du corps principal d'exploitation dans un rayon de 50 mètres maximum ou à proximité d'un noyau existant, d'un massif arboré, d'une haie, d'un chemin, mais jamais en pleine parcelle agricole homogène. De plus, l'implantation se fera en bordure de zone et en bordure de parcelle. Enfin, une attention particulière sera apportée aux constructions dont l'exécution pourraient couper les dégagements visuels des usagers (piétons, cyclistes et automobilistes) principalement le long des voiries de crête (Route de Virginal et N 6). qui sont reprises en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur ou ne seront autorisés que les constructions indispensables à l'activité agricole, à l'exclusion du logement. Les bâtiments agricoles devront présenter des faces visibles homogènes càd de même traitement de surface (unité de matériau).*

*L'éventuel logement de l'exploitant dans les autres zones agricoles sera de maximum Rez + un étage (soit deux niveaux) et s'implantera le long d'une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation générale dans la commune, dans une composition architecturale qui s'inspire des constructions existantes de même fonction.*

*En ce qui concerne les conditions de délivrance de permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités de plein air ainsi qu'aux actes et travaux s'y rapportant, on se réfèrera aux articles du CWATUP 452/31 à 35, repris in extenso ci après.*

### **Art. 452/31. Du boisement et de la culture intensive d'essences forestières.**

Sont seules autorisées les activités de boisement qui consistent à couvrir d'arbres, pour une période dépassant douze ans, un bien ou une partie d'un bien non couvert d'arbres auparavant et les activités de culture intensive d'essences forestières visant l'exploitation d'arbres pour une période ne dépassant pas douze ans.

En outre, le projet doit remplir les conditions suivantes :

1° ne requérir ni modification du sol ni drainage préalable de la parcelle ;

2° être contigu à un bois, un boqueteau ou une forêt existants, à une zone forestière inscrite au plan de secteur, sauf si la superficie à boiser est supérieure à trois hectares d'un seul tenant ;

3° couvrir une superficie de cinquante ares minimum ;

4° ne pas porter sur un terrain situé dans un périmètre de point de vue remarquable visé à l'article 40, alinéa unique, 1° ;

5° les arbres répondent aux critères du fichier écologique des essences édité par le ministère de la région wallonne et adaptées aux conditions pédologiques de la parcelle concernée ;

6) pour ce qui concerne le boisement, les plantations doivent comporter au moins 10 % d'essences feuillues.

**Art. 452/32.** De la pisciculture.

Sont seuls autorisés les établissements piscicoles qui consistent en des étangs, des bassins, des locaux techniques et des équipements connexes nécessaires à l'élevage et à la production de poissons.

Les bâtiments d'exploitation sont constitués de volumes simples, sans étage, comportant une toiture à deux versants de même pente. Les élévations sont réalisés en matériau naturels.

Pour autant qu'il fasse partie intégrante de l'exploitation, le logement de l'exploitant dont la pisciculture constitue la profession peut être admis si l'entreprise justifie au moins une unité de main d'œuvre.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

1° il est accessible au moins par un chemin carrossable sur lequel la circulation des véhicules est autorisée par ou en vertu du Code forestier ;

2° être implanté dans un site ne présentant qu'un faible intérêt sylvicole, biologique ou hydrologique.

**Art. 452/33** Des refuges de pêche.

Les refuges de pêche ne peuvent être admis qu'au bord d'étangs préexistants naturels ou autorisés.

Les refuges de pêche ne peuvent être autorisés que s'ils sont situés au bord d'étang ou groupe d'étangs d'une superficie de dix ares minimum.

Un seul refuge peut être admis au bord d'étang ou groupes d'étangs. Le projet doit remplir les conditions suivantes :

1° il ne peut dépasser vingt-cinq mètres carrés de surface au sol ;

2° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, avec une toiture sombre et mate à deux versants de même pente ;

3° ses élévations sont réalisées en bois et seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué de couleur

**Art.452/34.** Des activités récréatives de plein air

Sont seules autorisées les activités de plein air qui consistent en des activités de délasserement relevant du loisir ou du sport, qui se pratiquent sur des aires spécifiques, notamment la pêche, le golf, l'équitation, le vélo tout terrain, les activités de tir, l'aéromodélisme, les ultra-légers motorisés et les activités de plein air utilisant des véhicules à moteur électrique, thermique ou à explosion, pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Le projet doit remplir les conditions suivantes ;

1° à l'exception des étangs et des équipements de manutention de carburants, aucune partie du sol ne peut être munie d'un revêtement imperméable à l'intérieur du périmètre des équipements ;

2° le parcage des véhicules doit être établi sur un revêtement discontinu et perméable.

Les terrains accueillant des activités de plein air utilisant des moteurs thermiques ou à explosion doivent être localisés à une distance suffisante des lieux habités et des espaces habituellement utilisés pour le repos et la détente afin d'assurer la compatibilité avec le voisinage et de ne pas mettre en péril la destination principale de ces lieux et espaces.

**Art. 452/35.** Toute demande de permis et tout permis d'urbanisme relatif aux activités visées aux articles **452/31 à 452/34** est formellement motivé au regard de l'incidence de ces activités sur l'activité agricole, le paysage, la flore, la faune et le débit et la qualité des cours d'eau.

La préservation des caractéristiques d'un site voisin reconnu sur pied de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 ou des directives **79/409/CEE** et **92/43/CEE** ne peut être mise en péril.

Implantation- L'implantation de tous les volumes se fera en fonction des lignes de force du paysage naturel ou des lignes dominantes de la silhouette du bâti existant. Les volumes respecteront la pente naturelle du terrain pour éviter remblais et/ou déblais importants : l'implantation sera de préférence parallèle aux courbes de niveau naturelles à proximité d'une limite latérale de parcelle. On privilégiera les implantations en déblais légers plutôt qu'en remblais.

S'il existe un groupe d'habitations le long d'une voie publique, le volume principal s'implantera dans le prolongement d'un front de bâtisse existant ou entre ce front de bâtisse et l'alignement, sans toutefois dépasser de plus de deux mètres l'une de ces lignes.

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal et s'y articuleront.

Pour les bâtiments agricoles proprement dits du type grange, silos tours ou assimilés, ils se situeront à proximité des autres bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50.00 m maximum à une distance supérieure à leur hauteur.

La distance minimale de tout volume non mitoyen est d'au moins 3.00 m des limites de parcelle et au maximum de la hauteur du volume.

A l'exception des volumes affectés à l'exploitation agricole, la superficie au sol du volume principal est limitée à 200 m<sup>2</sup> et la surface des volumes secondaires à 20 % de celle du volume principal. Lorsque le volume principal se rattache à un mitoyen existant, il ne peut dépasser de plus de deux mètres les plans de façades avant et arrière. La profondeur de bâtisse prise perpendiculairement au plan de la façade principale n'excèdera pas 12.00 m pour le volume principal et 6.00 m pour les annexes.

Pour les bâtiments à usage spécifiquement agricole tel que grange, hangar ou autres, la surface au sol maximale autorisée est de 1000 m<sup>2</sup>. et est de 20% inférieure dans les zones d'intérêt paysager du plan de secteur.

Lors de la construction, reconstruction ou transformation d'un ou de plusieurs bâtiments sur une même parcelle ou sur des parcelles voisines, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire mais s'inscrira aussi dans l'ensemble dont il constituera un élément de composition.

Hauteur. Hors volumes de bâtiments à usages agricoles spécifiques tels silos, hangar, la hauteur sous corniche du volume principal à usage de logement, aura un minimum de 3.00 m et maximum de 6.00m, càd rez + un étage au maximum. La hauteur des volumes secondaires éventuels est inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal.

Pentes et toitures. Les toitures sont en pente continue comprise entre 35 et 50°. Les volumes principaux auront une toiture de deux versants droits de même inclinaison et si possible de même longueur de pente. Si il existe des volumes contigus, l'inclinaison des toitures sera de préférence parallèle à celles existantes

Les volumes secondaires éventuels auront une toiture en pente d'un ou de deux versants de même inclinaison : les volumes secondaires en rez seul pourront être traités en toit plat, en terrasses accessibles ou non.

Le débordement de toiture sur les façades et pignons n'excèdera pas 40 cm, si le volume est indépendant de toute construction préexistante : si il y a une construction préexistante, le débordement du futur volume s'inspirera de la situation existante, pour assurer un maximum d'harmonisation de l'ensemble. La prolongation d'un versant sous forme d'auvent est autorisée, pour autant que soient respectées les gabarits et autres conditions décrites.

Les toitures seront en harmonie avec les types de toiture propres aux constructions traditionnelles locales.

Matériaux. La tonalité et la texture de parement des élévations d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes traditionnels voisins. En cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement, elles s'harmoniseront avec les caractéristiques préexistantes du volume ancien. Toutes les maçonneries et élévations visibles seront traitées pour l'ensemble des pignons et façades avec le même matériau et le même caractère architectural rural.

Pour le logement, le matériau de parement des élévations sera

-la pierre calcaire ou le moellon de grès

-la brique locale éventuellement badigeonnée de teinte claire

-la pierre de taille

-l'enduit rugueux ou lissé de teinte gris clair à moyen, blanc cassé ou ocre clair

-le bois ou un autre matériau peint en mat, de tonalité pastel, gris moyen à clair ou un assemblage harmonieux des matériaux repris ci dessus.

Pour les bâtiments à usage spécifique agricole, le matériau de parement des élévations pourra en outre être :

- la brique ocre moyen ou rouge brun

- le bloc ou la brique de béton de ton gris ou ocre, moyen clair

- le panneau de béton de ton gris ou ocre moyen à clair

- un matériau défini ci dessus peint en mat, uniforme de tonalité claire, grise ou ocre moyen.

Une autre nuance de couleur pourra être prise en référence pour autant qu'elle s'inspire des situations voisines existantes ou qu'elle soit en harmonie avec elles.

Les bardages verticaux en ardoises, naturelles ou artificielles et en bois, horizontal ou rainuré verticalement sont permis.

Matériaux de couverture. La tonalité et la texture des matériaux de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins préexistants. Il en va de même pour les transformations, reconstruction et agrandissement de volume existant.

Le matériau de couverture des toitures peut être :

pour le logement

-la tuile de terre cuite ou de béton, rouge à brun

-l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte grise

pour les bâtiments agricoles,

-l'ondulé de fibres-ciment ou l'élément profilé plastique ou métallique de teinte foncée et de texture mate avec au maximum 1/3 de la superficie du versant en PVC ou autre matériau apparenté translucide.

Baies et ouvertures.

Pour le logement, les volumes présenteront des façades dont l'ensemble des baies visibles depuis le domaine public sera caractérisée par une dominante verticale (de largeur inférieure à la hauteur) totalisant 40 % maximum des élévations.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches seront d'un même matériau, d'une même texture et de même couleur pour l'ensemble. Les châssis et les portes d'entrée de garage en aluminium naturel ou métallique d'aspect brillant et réfléchissant sont interdits.

La vitrerie sera de verre clair pour l'ensemble des baies visibles du domaine public sauf en cas de transformation ou on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage préexistant.

Pour les bâtiments agricoles proprement dit, il n'est pas imposé de baies ou ouvertures autres que celles nécessaires à l'exploitation : les faces visibles des pignons et parois devront être traitées de façon uniforme pour toute la face d'un même matériau.

**Art. 22 Zone verte comprenant les zones d'espaces verts, forestière (F), de parc (P) et naturelle (N)**

*Comme précisé dans le CWATUP notamment dans les articles 36 à 39 et 452/36 à 452/42 (repris in extenso ci après), ne sont autorisés dans ces zones que les constructions dont les fonctions sont immédiatement en rapport avec la destination des zones et indispensables à leur valorisation.*

En zone verte, les constructions autorisées doivent répondre aux conditions suivantes :

-se situer en bordure de parcelle, le moins visible du domaine public, sans modification du relief du sol. Si un déboisement est indispensable, le nombre d'arbres à abattre sera de trois unités, au maximum.

-avoir une surface au sol maximale de 25,00 m<sup>2</sup>(sauf stipulation spécifique reprise ci après du CWATUP)

-être d'un seul niveau, couvert d'une toiture sombre et mate, à deux versants de même pente et de même importance

-être réalisées en bois ou en matériaux régionaux, traités de couleur sombre.

Extrait du Cwatup : articles 452/36 à 41.

**Art.452/36** Des constructions indispensables à la surveillance des bois

Sont seuls autorisés les postes d'observation indispensables à la surveillance des bois.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

1° aucune modification du relief du sol ni drainage n'est réalisé

2° l'emprise au sol est de dix mètres carrés maximum

3° les élévations, si elles sont indispensables, sont réalisées à claire voie ;

4° le poste d'observation est réalisé en bois avec, le cas échéant, une toiture sombre et mate ;

5° seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué.

**Art.452/37** Des constructions indispensables à l'exploitation des bois.

Sont seuls autorisés les hangar destinés à abriter la matériel nécessaire à l'exploitation des bois.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

1° dans les bois bénéficiant du régime forestier, il doit être établi sur une parcelle occupée par l'habitation de fonction de l'agent technique du triage concerné ou par tout autre bâtiment dont dispose la Division de la nature et des forêts ; dans le cas contraire, l'impossibilité de l'ériger sur une telle parcelle doit être techniquement démontrée ;

2° dans les bois ne bénéficiant pas du régime forestier, il ne peut être érigé que dans la mesure où le demandeur de permis est propriétaire d'au moins 25 ha de bois d'un seul tenant au sein duquel le hangar est érigé ;

3° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, comportant une toiture à deux versants de même pente et ses élévations sont réalisées en bois ;

4° aucune modification du relief du sol ni drainage n'est réalisé

5° il est accessible au moins par un chemin carrossable surlequel la circulation des véhicules est autorisée par ou en vertu du Code forestier ;

6° seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué.

**Art.452/38** Des constructions indispensables à la première transformation du bois.

Sont seuls autorisés les équipements nécessaires au stockage, au sciage, au séchage, à l'écorçage ou au rabotage du bois.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

1° être implanté en lisière d'une zone forestière ne présentant qu'un faible intérêt sylvicol, biologique, hydrologique ou paysager ;

2° il est situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la capacité de traitement de l'entreprise.

**Art 452/39** De la pisciculture.

Sont seuls autorisés les établissements piscicoles qui consistent en des étangs, des bassins, des locaux techniques et des équipements connexes nécessaires à l'élevage et à la production de poissons.

Les bâtiments d'exploitation sont constitués de volumes simples, sans étage, comportant une toiture à deux versants de même pente. Les élévations sont réalisés en matériau naturels.

---

Pour autant qu'il fasse partie intégrante de l'exploitation, le logement de l'exploitant dont la pisciculture constitue la profession peut être admis si l'entreprise justifie au moins une unité de main d'œuvre.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

- 1° il est accessible au moins par un chemin carrossable sur lequel la circulation des véhicules est autorisée par ou en vertu du Code forestier ;
- 2° être implanté dans un site ne présentant qu'un faible intérêt sylvicole, biologique ou hydrologique.

**Art 452/40. Des refuges de chasse.**

Un seul refuge de chasse peut être autorisé par territoire de chasse.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

- 1° il ne peut dépasser vingt-cinq mètres carrés au sol ;
- 2° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, avec une toiture sombre et mate à deux versants de même pente ;
- 3° ses élévations sont réalisées en bois et seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué ;
- 4° il est accessible au moins par un chemin carrossable sur lequel la circulation des véhicules est autorisés par ou en vertu du Code forestier.

**Art. 452/41 Des refuges de pêche.**

Les refuges de pêche ne peuvent être admis qu'au bord d'étangs préexistants naturels ou autorisés.

Les refuges de pêche ne peuvent être autorisés que s'ils sont situés au bord d'étang ou groupe d'étangs d'une superficie de dix ares minimum.

Un seul refuge peut être admis au bord d'étang ou groupes d'étangs. Le projet doit remplir les conditions suivantes :

- 1° il ne peut dépasser vingt-cinq mètres carrés de surface au sol ;
- 2° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, avec une toiture sombre et mate à deux versants de même pente ;
- 3° ses élévations sont réalisées en bois et seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué de couleur.

**Art.22/bis : Zone de loisirs**

Le Cwatup dans son article 29 reprend « La zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour. »L Les zones reprises par cette destination au plan de secteur concernant des camping-caravaning (rue du Calvaire et rue Notre Dame à Oisquerq) auxquels s'appliquent le décret de la Communauté Française du 4 mars 1991 et son arrêté d'exécution du 4 septembre 1991.

En ce qui concerne les constructions, sont applicables dans cette zone les prescriptions de la zone d'habitat à caractère rural de l'art.17 du présent règlement.

## Chapitre 3 Dispositions réglementaires concernant les voiries, les espaces publics et leurs équipements.

### Section 1 De la voirie.

#### Art. 23 Généralités

Les voiries sont identifiées selon les catégories établies au Schéma de Structure dans la **Carte B Voirie et espaces publics** à savoir le réseau :

- **des voiries de transit** ; elles concernent l'autoroute (RGG 1), les anciennes routes nationales n° 6 et n°7 (RESI ) reprises et sous juridiction du MET ( Ministère de l'Equipement et du Transport.) et la route provinciale. Hors autoroute ou la vitesse maximale est 120 km/h, les autres routes autorisent en théorie le 90 km/h mais la configuration générale des lieux impose une vitesse plus raisonnable de 70 km/h et ce hors agglomération et endroits où la signalisation routière indique une limitation de vitesse inférieure.
- **des voiries de liaison**; ce sont celles qui connectent principalement la commune avec ses communes voisines. Vitesse maximum selon la configuration des lieux : 50 km/h.
- **des voiries de distribution** ; ce sont celles qui donnent accès au réseau de desserte locale (niveau inférieur) et qui passent essentiellement par les points de passage obligés que nous avons appelés les « Portes » de la commune . Vitesse maximum de 30 à 50 km/h.
- **des voiries locales** ; ce sont celles qui essentiellement desservent les habitations individuelles. Pratiquement, le régime zone 30 y est d'application. Elles comprennent les voiries dites « de type résidentiel » répondant aux dispositions de l'AR du 23 juin 1978 et de la CM du 23 juin 1978 et les voiries dite « de zone 30 » répondant aux dispositions de l'AR du 17 septembre 1988 et de l'AM du 17 septembre 1988.
- **des voiries industrielles**, exclusivement reprises dans le parc d'activités de Saintes et partiellement dans l'ancien site Fabelta.
- **des voiries agricoles** ; ce sont celles qui sont spécifiquement réservées aux déplacements agricoles et où le croisement entre deux véhicules n'est possible qu'en un nombre restreint de points de croisement.
- **des sentiers et chemins** (dit aussi réseau lent)

A l'exclusion de l'autoroute (qui jouit bien évidemment d'un statut particulier), les voiries **de transit, de liaison et de distribution** constituent les trois réseaux sur lesquels se greffent la majorité des équipements, services et commerces c'est à dire l'ensemble des points polarisants du territoire. L'aménagement des abords de ces points polarisants doit veiller à ralentir la circulation automobile et à signaler clairement les lieux d'arrêts fréquents et de mouvements de piétons.

En l'absence de plan d'alignement, les largeurs, gabarits, dimensions des rues et places ainsi que les fronts de bâtisse seront maintenus dans leur situation de fait actuelle. La création et l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci feront l'objet, selon le cas soit d'un PCA, soit d'un nouveau plan d'alignement approuvé soit d'un plan de lotissement. Les normalisation, modernisation ou harmonisation de voiries publiques à l'initiative d'un pouvoir public ne tombent pas sous l'application de cette disposition si elles ne nécessitent pas d'expropriations.

Dans le cadre des travaux d'aménagement et de réaménagement des voiries, les profils en long et en travers, doivent être établis de manière à respecter au maximum la configuration des terrains naturels,

les niveaux de la voirie préexistante ainsi que ceux des seuils des habitations existantes. Si exceptionnellement la configuration des lieux ne le permet pas, cela doit apparaître clairement aux plans des projets d'exécution et faire l'objet d'une justification précise de l'auteur de projet de voirie tant au point de vue technique qu'urbanistique. Le Collège décidera si cette justification est acceptable ou non.

La largeur définie pour les voies de circulation est mesurée entre bordure, hors piste cyclable éventuelle et/ou zone latérale de stationnement et à l'exclusion des surlargeurs ou rétrécissements aux carrefours.

#### **Art. 24 Dispositions générales pour tous réseaux (hors autoroute, voirie agricole et réseau lent )**

*Elles concernent successivement --les trottoirs et accotements--le stationnement--les pistes cyclables--les matériaux--les plantations et les dispositions particulières pour les zones de commerces et services.*

*Les zones appelées dans le texte ci après urbaines ou urbanisées sont les zones d'habitat du PS et les zones d'activités économiques..*

##### § 1 Trottoirs et accotements.

Dans la traversée des zones urbanisées, de part et d'autre de la voirie, il sera prévu des trottoirs et/ou accotements aménagés pour piétons et de largeur minimale de 1,20 m.

A certains étranglements inévitables, il est interdit que les trottoirs soient supprimés ou réduits à leur simple expression alors que les bandes de circulation gardent leur gabarit "standard". Dans ces cas, une solution spécifique doit être trouvée adaptée à chaque cas permettant un juste équilibre entre les divers utilisateurs.

Dans tous les cas, un trottoir d'une largeur de 1.00 m au moins doit exister. Cette largeur minimale ne sera acceptée que si il est impossible de l'éviter et elle devra concerner la plus courte distance possible.

Tout aménagement de trottoir et accotement, qu'il s'agisse de construction, reconstruction, élargissement, réparations ou travaux de quelque nature qu'ils soient, requiert autorisation préalable de l'autorité communale compétente, conformément à l'ordonnance de police régissant la question.

La nature du revêtement de trottoirs (pavés naturels ou de béton, dalles naturelles, artificielles ou de béton, briques, etc...), les types de bordure, l'appareillage et les conditions de mise en œuvre sont fixés par le Collège.

Tout revêtement de sol des trottoirs sera exécuté en conformité avec les règles de bon usage des matériaux mis en œuvre : les matériaux seront de bonne qualité et devront répondre aux normes BENOR qui les concernent.

Pour rappel, existent dans le Cwatup sous l'art. 415/16 des modalités spécifiques pour les trottoirs, espaces et mobilier et qui concernent les PMR (Personnes à Mobilité Réduite)

##### § 2. Stationnement

A l'intérieur des zones urbanisées, les emplacements fixes de stationnement (par différence avec des emplacements mobiles comme ceux que le stationnement alternatif autorise) des véhicules sont réalisés en dehors des bandes de circulation dont ils sont clairement différenciés tant par le revêtement que par la signalisation et le marquage au sol.

Si le stationnement est organisé le long de la voirie, la largeur minimale est de 2 m entre marquage au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur sera au minimum de 5,5 m.

Pour les emplacements spéciaux réservés aux PMR (personnes à mobilité réduite), la largeur minimale sera de 3,3 m.

Il est déconseillé d'autoriser le stationnement sur les trottoirs et accotements en tout ou en partie. A terme, cette situation doit trouver solution, selon la configuration des lieux, en séparant distinctement les fonctions.

### § 3. Pistes cyclables

Si la largeur d'assiette disponible le permet, les pistes cyclables seront aménagées de façon distincte des autres usages de la route et délimitées par un marquage au sol, de dimensions conformes à la législation en vigueur. Leur largeur minimale sera

de 1.5 m en cas de marquage au sol au même niveau que la voie de circulation

de 2.00 m sur terre plein (ou surhaussement local de la piste cyclable) pour un sens de circulation

de 2.50 m sur terre plein pour deux sens de circulation..

### § 4. Matériaux

Pour les bandes de circulation, l'usage des revêtements bitumeux, du béton ou de pavés de pierre naturelle ou de béton sera adapté aux zones traversées par la voirie, de manière à l'intégrer au type du quartier, notamment en zone urbaine où plusieurs type de revêtement peuvent être prévus.

Pour les emplacements de stationnement fixes et les trottoirs, des matériaux plus spécifiques et de type différents et discontinus seront utilisés. Les pistes cyclables seront clairement signalées tant par marquage au sol que par la signalisation obligatoire et si possible par une couleur de revêtement de sol différente.

Les trottoirs sont réalisés dans un matériau homogène ou une combinaison homogène de matériaux pour l'ensemble d'une rue (voir aussi disposition spéciale concernant le commerce riverain en § 6 ci dessous).

En cas de rénovation importante de la voirie, on adoptera des types de revêtement de voirie qui marquent la spécificité de l'endroit et qui doivent différer du revêtement en tarmac continu du reste des tronçons routiers. En particulier, l'entrée en zone d'habitat urbain (continu et discontinu) sera signalée par une bande perpendiculaire en pavé de deux mètres de large indiquant clairement que la circulation pénètre dans la partie centrale de la commune (indication à cumuler avec la signalisation appropriée).

### § 5. Plantations

Des plantations d'arbustes et d'arbres demi-tige doivent être réalisées dans les travaux d'aménagement et de modernisation des voiries conformément au plan d'arborisation prévu au Schéma de Structure. Cela est également valable pour les parking, les emplacements de stationnement hors voirie et les bermes centrales. Ces plantations seront entretenues régulièrement.

### § 6 Dispositions spéciales concernant le commerce riverain.

Dans les rues commerçantes, implantées le long des voiries régionales ou provinciales (et plus particulièrement dans la zone urbaine centrale reprise en fonction commerciale par surcharge), tout réaménagement de la voirie devra rechercher des solutions de ralentissement de la circulation automobile, une meilleure sécurité des piétons et des cyclistes et une meilleure convivialité entre la circulation routière et la fonction commerciale de la rue.

Le collège fera étudier un projet détaillé des revêtements de voiries et de trottoir qu'il soumettra pour avis à la C.C.A.T. Ce projet pourra faire l'objet d'une réalisation progressive dans le temps et porter successivement sur des réalisations partielles pour autant cependant que les parties réalisées soient effectivement conformes au projet global. Dans ce cadre, il est souhaité que la zone commerciale soit dotée d'un revêtement de trottoir homogène et continu d'un même type caractéristique : on peut penser, par exemple, à des trottoirs en brique sur champ (type trottoir hollandais) ou pavés de porphyre coupés, dalles de Bierghes ou de petit granit ou autres, matériau qui constituerait l'indication claire de la zone commerciale car c'est la seule qui existerait.

## **Art. 25 Gabarits et alignements**

Les gabarits et alignements repris ci- après doivent se comprendre hors zone de stationnement latéral et piste cyclable éventuels ;

### **Voirie de transit**

Les voiries régionales comporteront au maximum 2 x 2 voies de circulation.

Les voies carrossables auront une largeur maximale de 3,50 m. Les alignements à respecter sont ceux repris dans les plans d'alignement ou à défaut, les alignements imposés par les dispositions réglementaires en vigueur auprès des administrations concernées, à savoir le MET et la Province.

### **Voirie de liaison**

La voie carrossable est limitée à deux bandes de circulation, chacune de largeur limitée à 3,25 m.

L'alignement sera fixé à 5 m minimum du bord extérieur du filet d'eau.

### **Voirie de distribution**

La voie carrossable est limitée à deux bandes de circulation, chacune de largeur limitée à 3 m. L'alignement est fixé à 2 m minimum du filet d'eau.

### **Voirie locale**

La voie carrossable comportera deux bandes de circulation d'une largeur minimale de 2,30 m chacune et maximale de 2,80 m. En cas de voie de circulation unique, la largeur carrossable sera de 3,5 m maximum.

L'alignement sera fixé à 5 m au minimum de l'axe de la voirie .

L'assiette de la voirie pourra être traitée en "zone 30" ou en zone résidentielle conformément à la réglementation en vigueur.(cft supra)

### **Voirie agricole**

Les chemins agricoles auront une bande carrossable de largeur maximum de 3 m. Ils adopteront le profil préconisé pour les nouvelles voiries de remembrement.

Ces chemins pourront être équipés d'aires de croisement avec surlargeur de 3.00 m minimum, localisés en fonction de la topographie des lieux et tenant compte de la visibilité générale de l'endroit.

### **Voirie industrielle**

Les voiries industrielles existent dans le parc de Saintes et dans le PCA SARSI de l'ancienne zone Fabelta. Elles sont de largeur variable qui resteront en l'état suivant les plans d'équipement mais qui doivent faire l'objet comme tout autre réseau de trottoirs riverains.

### **Chemins et sentiers, réseau lent.**

Ils sont essentiellement réservés aux déplacements pédestre et cycliste et ne doivent donc pas répondre aux exigences des secours d'urgence et des pompiers, comme tous les autres réseaux.

Les chemins et sentiers auront une largeur d'emprise maximale de 4 m et minimale de 1,65 m. Les chemins et sentiers ouverts aux promenades seront balisés par circuit en boucle conformément aux dispositions préconisées par le plan des sentiers et promenades du SdS. Le balisage et la signalisation seront exécutés au moyen de dispositifs réalisés en bois.

Leur revêtement sera constitué de terre battue ou d'empierrement stabilisés évitant autant que faire se peut les sections en pavés, pavés de béton ou autre revêtement dur et continu.

Les plantations le long des chemins seront régulièrement entretenues.

---

**Art. 26 Ronds-points (giratoires).**

Sur tous les réseaux à usage automobile peuvent être prévus des ronds-points ( ou giratoires). Outre le fait qu'ils autorisent un retour en sens inverse sans manœuvre dangereuse sur l'axe, ils permettent souvent de ralentir la circulation, de la sécuriser et d'éviter des feux de signalisation. Cette solution est de plus en plus envisagée. Il importe cependant d'observer les conditions suivantes :

- les ronds-points sont des aménagements qui ne doivent pas être trop nombreux : sur un même axe routier, une distance minimum de 300 m est recommandée entre deux ronds-points. On évitera aussi les ronds-points doubles qui perturbent la bonne lisibilité des carrefours et des priorités.

--la largeur des ronds-points dépend évidemment des situations existantes et des possibilités d'aménagement locales. On se référera utilement aux indications et suggestions des organes compétents du MET et de l'IBSR pour ce qui concerne les caractéristiques d'exécution de ces ouvrages. On veillera particulièrement à la bonne visibilité des usagers. En particulier, le centre des ronds-points de petit rayon (moins de 15 m ) ne peut pas être surhaussé ou recevoir des plantations, terres ou ouvrages en maçonnerie sous peine d'empêcher une bonne visibilité des usagers et en conséquence des conditions optimales de sécurité.

**Section 2 - Des câbles et fils de transport d'énergie**

Les nouvelles installations de transport d'énergie électrique, les liaisons 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. Ces installations pourront être logées dans des caniveaux techniques.

En l'absence de renouvellement complet, les installations aériennes de transport d'énergie électrique et/ou d'éclairage, les poteaux ou la technique du "posé-façade" pour le passage des câbles, seront acceptés. Les poteaux seront disposés de manière telle à laisser toujours une largeur utile de 1 mètre au moins sur les voies piétonnes, trottoirs et/ou accotements. En outre, les poteaux seront établis préférentiellement au croisement de l'alignement et d'une limite mitoyenne. Les câbles seront placés sous corniche ou sous bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

Les performances d'éclairage des voiries et espaces publics et les conditions techniques devront être conformes aux exigences, normes et desiderata de la société de gestion qui a l'éclairage dans ses attributions et responsabilités.

**Section 3 - Des plantations dans l'espace public**

Dans l'aménagement de l'espace public, aux endroits non dangereux pour la circulation, sur les aires de stationnement ou d'arrêt, une surface importante sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses et parterres en observant en particulier les indications des plans en ce qui concerne le maillage vert de la commune et les coulées vertes que le SdS préconise.

On cherchera une unité de couverture végétale par le choix de mêmes essences régionales.

Les haies servant de clôture au domaine public seront de préférence réalisées en noisetier, charme, hêtre, aubépine, etc. L'usage de conifères est interdit pour la constitution de haies. Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

Lors de l'octroi d'un permis d'Urbanisme, l'Administration Communale peut imposer des haies de clôture le long du domaine public qui seront plantées dans un délai de douze mois à dater de la fin des travaux de construction.

Lors d'une demande de permis de lotir, les plantations des espaces publics et des espaces verts devront figurer dans les projets soumis à autorisation. Dans ce cas, les plantations prévues seront réalisées dans

---

les 12 mois à dater de la fin des travaux d'aménagement pour les espaces publics. Tout lotissement avec ouverture de voirie devra présenter un plan d'arborisation.

#### **Section 4 - Du mobilier urbain**

Les équipements implantés au sol seront disposés de façon à ce que le passage disponible pour les piétons soit toujours d' 1,2 m minimum.

Il est souhaitable d'adopter un vocabulaire commun par type de mobilier sur l'ensemble du territoire communal et en tous cas d'éviter l'échantillonnage d'un choix trop important de matériaux différents. Cependant, vu la diversité des zones communales, il est suggéré deux catégories de mobilier à savoir  
-pour toute la partie urbaine, des bancs, barrières, poubelles, poteaux en fonte (ou en métal ou à dominante de métal),  
-pour toutes les autres zones (péri-urbaine, agricole, verte ) des équipements à dominante de bois ou en bois, plus en accord avec le caractère champêtre de l'environnement.

Adopté par le Conseil communal en séance du 2 mai 2005

**PAR LE CONSEIL :**

Le Secrétaire (s) Laurent.

Le Président (s) Langendries.

---

Pour extrait conforme le 7 juin 2006 :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

E. LAURENT.

R. LANGENDRIES.

---

Approuvé par arrêté ministériel du 17/3/2006

---

**ANNEXE 1 : CIRCULAIRE MINISTERIELLE DU 17/06/1970 RELATIVE A  
L'OBLIGATION DE CREER DES EMPLACEMENTS DE PARKING.**

---

A Messieurs les Gouverneurs de province,  
A messieurs les Bourgmestres,

Objet: Directives au sujet de l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction.

## I. Introduction

A. Le nombre de véhicules croît chaque année et cet accroissement persistera encore, de sorte que les problèmes de la circulation et du parcage deviendront plus aigus dans les années à venir. La densité de la circulation se fait particulièrement sentir dans les villes et les noyaux agglomérés, en raison de la puissance d'attraction des centres urbains et de leur structure souvent inadaptée à la circulation actuelle. Enfin, les difficultés se trouvent accrues du fait que de nombreuses voitures sont laissées en stationnement sur la voie publique, diminuant d'autant la possibilité de circuler.

La présente circulaire vise à organiser, en dehors de la voie publique, le stationnement et le parcage par l'obligation pour les candidats-bâisseurs de prévoir dans leurs plans de bâtisse des places de parcage en nombre suffisant. Néanmoins, cette disposition ne constitue pas la seule mesure destinée à résoudre les problèmes soulevés par le stationnement et le parcage.

B. D'autres solutions doivent être activement recherchées par les communes, notamment grâce:

- aux règlements de police qui organisent des courants de circulation en vue de désengorger les centres et limitent les stationnements par l'établissement de zones bleues, de compteurs de parcage, de limitation de durée, etc. ;

- aux aménagements de la voirie et à l'élargissement des rues;

- à la construction de vastes aires de parcage et de garages publics aux emplacements les mieux indiqués sur le plan de la technique de la circulation et de l'aménagement du territoire.

En outre, notamment à l'occasion des études préalables à l'élaboration des plans généraux d'aménagements, divers facteurs doivent être examinés dans leurs rapports réciproques: la destination du sol, la densité de la bâtisse permise, la capacité de la voirie existante, la restructuration du réseau routier, l'augmentation probable de la circulation, etc. Aussi longtemps que semblable étude n'aura pas été faite, les différentes mesures demeureront nécessairement incomplètes et partiellement inopérantes.

C. La présente circulaire a pour objet de déterminer les critères qui seront appliqués par l'administration de l'Urbanisme et de l' Aménagement du territoire dans l'instruction des dossiers des plans d'aménagement et des permis de lotir et de bâtir. Elle constitue en même temps une directive aux administrations communales en vue de modaliser l'obligation pour les constructeurs de créer des places de parcage lors de leurs travaux de construction.

Ce sont en effet les plans d'aménagement et les permis qui constituent les instruments juridiques aptes à déterminer les règles générales et les mesures individuelles en vue de réaliser les directives de la circulaire. D'une part, les plans d'aménagement doivent préciser les emplacements destinés à la construction des garages, et les prescriptions urbanistiques faisant partie de ces plans d'aménagement doivent contenir des dispositions imposant les exigences décrites dans les directives ci-dessous en ce qui concerne le nombre des places de parcage. D'autre part, dans l'état actuel de la législation, il est admis que le collège des bourgmestres et échevins et le fonctionnaire délégué peuvent imposer ces exigences à l'occasion du permis de lotir et de bâtir (C.E., arrêt n° 11.697 du 16.6.1964).

D. L'application des normes ci-dessous doit se faire avec discernement et souplesse.

1. Les normes seront insérées dans les plans et leur application imposée dans les permis, à moins qu'il ne soit démontré que leur application n'est pas nécessaire, n'est pas possible ou n'est pas souhaitable. Toutefois, les exceptions doivent rester rares et ne concernent en principe qu'un noyau très réduit des villes importantes. L'application des normes ne sera pas nécessaire par exemple lorsqu'il est déjà satisfait aux exigences, notamment parce qu'il existe des parcs publics en suffisance. L'application des normes ne sera pas souhaitable pour certains noyaux urbains saturés, lorsqu'il ne convient pas d'attirer du trafic nouveau grâce à la création de nouvelles possibilités de parcage. Encore faut-il distinguer la création de places de parcage à l'occasion de la construction d'immeubles à usage de bureau, de commerce, etc., et cette même création à l'occasion de la construction de logements. Pour ceux-ci, aucun assouplissement n'est souhaitable, du fait que les résidents usent de toute façon de véhicules qu'ils mettent en stationnement à proximité de leur logement.

Dans ces cas où un assouplissement dans l'application des normes est opportun, il conviendra que le plan général d'aménagement ou les études préparatoires précise(nt) les possibilités d'accès actuelles et

---

futures du noyau en fonction de l'aménagement général de la voirie et des moyens de transport en commun dans l'agglomération. Des contacts auront lieu entre l'administration communale, l'administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire et les autres administrations et organismes compétents en vue de trancher in concreto le point de savoir si une partie du territoire de la commune doit être exclue de l'application des normes, et dans quelle mesure.

2. Il est à noter que la présente circulaire établit des règles souples puisqu'elle prévoit un système en cascade: application des normes, règles des 400 mètres, paiement d'une taxe communale.

En principe, la place de parcage est aménagée sur la parcelle où la construction principale est érigée. Les normes visent:

- les nouveaux quartiers résidentiels;
- les extensions, notamment les lotissements;
- les blocs d'habitation et les territoires rénovés, avec démolition des constructions existantes;
- les rues où la largeur et la dimension des parcelles suffisent pour créer des places de parcage.

Lorsqu'il s'agit de quartiers anciens, de valeur historique ou commerçants, de même lorsqu'il apparaît peu désirable d'aménager des garages supplémentaires dans chaque immeuble séparément, les autorités exigeront le nombre de places de parcage le plus proche des normes ci-dessous, et pour le surplus, les places pourront être aménagées dans un rayon de 400 mètres à partir de la construction principale.

Dans d'autres cas, le permis de bâtir peut être délivré sans obligation d'aménager les places de parcage, mais le constructeur sera tenu de payer à la commune une taxe à titre d'indemnité compensatoire. Le produit de celle-ci est versé par la commune dans un fonds destiné à l'aménagement de places de parcage, séparées de la voirie et accessibles au public. Ce fonds sera inscrit dans le budget pour ordre de la commune.

3. Les normes ci-après doivent être respectées aussi bien dans les communes rurales que dans les communes urbaines. Hors ville, les problèmes sont actuellement moins aigus. Mais l'augmentation du nombre de véhicules et l'urbanisation croissante font qu'à brève échéance les petits centres d'approvisionnement et même les centres ruraux rencontreront des problèmes de parcage, encore que moins aigus que dans les villes.

Etant donné que les places ne doivent pas nécessairement consister en garage, on pourra, hors ville, trouver des solutions pratiques du fait que le demandeur du permis de bâtir pourra sans difficulté affecter, dans sa propriété, la place voulue pour parquer une ou plusieurs voitures.

4. Une distinction doit être faite entre les "nouvelles constructions" et les "travaux de transformation".

Une construction existante ne peut, à l'occasion d'une transformation limitée, être soumise à des exigences en matière de places de parcage auxquelles il ne peut être satisfait. Une attitude trop rigide freinerait tous autres travaux d'amélioration indispensables sur le plan social ou de l'hygiène.

La distinction doit être comprise de telle manière que les directives pour une "nouvelle construction" soient d'application dans une égale mesure pour une reconstruction totale ou des travaux de transformation fondamentale. Lors de l'examen d'une demande de permis de bâtir relative à des travaux de transformation ou d'agrandissement, le collège des bourgmestre et échevins appréciera si la règle à appliquer est celle concernant les nouvelles constructions ou celle relative aux travaux de transformation.

## II. Observations générales

A. On entend par les termes "places de parcage":

1. soit un box, dont les dimensions minimales sont: 5 m de long, 2,75 m de large, 1,80 m de haut;
2. soit un emplacement couvert dont les dimensions minimales sont: 4,50 m x 2,25 m, hauteur minimale 1,80 m. La disposition des places de parcage, et spécialement l'angle que les véhicules parqués forment avec l'axe de la voie d'accès, dépendent de la largeur de cette dernière;

3. soit un emplacement en plein air. Étant donné que ces emplacements, davantage que les emplacements couverts, seront utilisés par des véhicules de tous genres, les dimensions doivent être plus élevées, à savoir: 5,50 m de longueur x 2,50 m de largeur. Sur le plan, le demandeur devra dessiner les rectangles correspondant à la surface prescrite pour chaque emplacement. C'est la bonne manière de permettre à la commune d'exercer un contrôle valable sur le nombre de places disponibles. Sur ce plan, le demandeur devra indiquer aussi, de façon claire, les voies d'accès avec leurs dimensions de telle sorte que la commune puisse apprécier si une circulation aisée et sûre est possible dans l'emplacement couvert ou en plein air réservé au parcage.

B. Chaque emplacement de parcage dans les constructions à usage de logement doit pouvoir être

occupé et quitté sans qu'il soit nécessaire de déplacer plus d'une autre voiture.

Il peut cependant être admis que deux occupants parquent leur voiture l'une derrière l'autre dans le garage. Le fait que la voiture parquée la première ne puisse sortir que si l'autre est préalablement déplacée ne donne généralement pas lieu à des difficultés.

Dans les emplacements de parcage où les propriétaires des voitures ne se connaissent pas, par exemple dans les emplacements de parcage attenants aux magasins, cette latitude ne peut être consentie.

C. Il y a lieu de s'efforcer que toutes les places de parcage, dans la mesure du possible, débouchent sur la voie publique par une issue commune, ceci afin d'éviter au maximum l'aménagement de séries de portes de garage se succédant côte à côte.

D. Pour la sortie des garages souterrains des constructions élevées sans retrait par rapport à l'alignement, la circulaire n° 27/1, en date du 10 septembre 1965, du Ministre des Travaux publics, est rappelée aux administrations communales. Il y est prescrit que ne pourront être admises que des rampes d'accès présentant, à l'intérieur du bâtiment, sur une distance de 5 mètres à partir de la façade, une pente maximum de 4 %.

E. Il y a lieu de recommander que les garages des habitations unifamiliales soient groupés deux par deux le long du mur mitoyen. Il est créé ainsi une plus grande possibilité de parquer le long des trottoirs: au lieu de devoir laisser libre une issue à chaque mur mitoyen, il ne faut plus le faire que tous les deux murs mitoyens.

Plus ces garages groupés sont à proximité de la voie publique, plus il reste de terrains disponibles pour un jardin qui, sinon, devrait être affecté aux issues.

F. Il n'a pas paru opportun de prescrire dans quels cas il faut exiger des "garages" et dans quels cas la commune peut se contenter de ce que le demandeur parque simplement sa (ses) voiture(s) en plein air. A cet égard, chaque commune devra apprécier souverainement.

Toutefois, la règle importante doit, dans toute la mesure du possible, être appliquée en cette matière, à savoir qu'il y a lieu que les places de parcage soient aménagées sur la partie de la parcelle à bâtir qui, selon les prescriptions urbanistiques, est destinée à la bâtisse.

Il faut, en effet, veiller à ce que l'asphalte ne l'emporte pas sur la verdure; en d'autres termes, à ce que la partie des parcelles destinées à des jardins et à des zones vertes ne soit pas sacrifiée aux places de parcage.

Dans bien des cas, l'application de cette règle rendra nécessaire d'exiger que les places de parcage soient aménagées soit à l'intérieur du bâtiment lui-même, soit en souterrain, sous les zones vertes.

L'aménagement de places de parcage sous les zones devant rester libres de constructions peut être permis lorsque sont réunies les quatre conditions suivantes:

- a) que le toit du garage soit plan;
- b) qu'il ne s'élève pas à plus d'un mètre au dessus du niveau du sol;
- c) qu'il soit couvert d'une couche d'au moins 30 cm de terre gazonnée et/ou fleurie avec ou sans plantation d'arbustes;
- d) que les murs extérieurs émergeant au-dessus du sol soient masqués par de la végétation ou tout autre décoration approuvée.

### III. Règles

#### Constructions à usage de logement

##### 1. Nouvelles constructions

- Logement dont la surface de plancher est inférieure à 150 m<sup>2</sup>: une place de parcage par logement.

- Logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 150 m<sup>2</sup>: une place de parcage par 150 m<sup>2</sup> ou fraction de 150 m<sup>2</sup> en plus.

Dérogation: en ce qui concerne les habitations sociales groupées, il suffit que 60 % des places de parcage requises soient effectivement aménagées, la surface devant être réservée pour les 40 % restant, cela sans porter préjudice aux espaces verts.

Pour ce qui est des constructions pour personnes âgées, une place de parcage pour trois logements suffit.

##### 2. Travaux de transformation

Il y a lieu de distinguer:

---

- a) travaux de transformation aboutissant à la création d'un ou plus d'un nouveau logement: mêmes directives que pour les nouvelles constructions;
- b) travaux de transformation n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements: une place de parking lorsque la surface de plancher initiale augmente de 50 % ou plus.

#### Constructions à usage commercial

Il s'agit de magasins de vente, grands et petits, de même que des restaurants, des cafés et des autres établissements du genre.

##### 1. Nouvelles constructions

- Une place de parking par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Une place supplémentaire par fraction de 50 m<sup>2</sup> en plus.

En outre, chaque établissement dont la surface brute de plancher dépasse 500 m<sup>2</sup> doit disposer d'une aire de chargement et de déchargement sise sur terrain privé. Le collège des bourgmestre et échevins peut, en fonction de la situation locale, dispenser de cette dernière obligation.

##### 2. Travaux de transformation

Une place de parking par 50 m<sup>2</sup> ou fraction de 50 m<sup>2</sup> de plancher supplémentaire.

#### Constructions à usage industriel et artisanal, dépôts de trams, autobus et taxis

##### 1. Nouvelles constructions

Une place de parking par dix personnes occupées ou par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher servant au fonctionnement de l'entreprise.

En outre, chaque établissement industriel ou artisanal dont la surface brute de plancher dépasse 500 m<sup>2</sup> doit disposer d'une aire de chargement et de déchargement sise sur terrain privé. Le collège des bourgmestre et échevins peut, en fonction de la situation locale, dispenser de cette dernière obligation.

##### 2. Travaux de transformation

Une place de parking par dix personnes occupées supplémentaires ou par 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher servant au fonctionnement de l'entreprise.

#### Constructions à usage de bureaux

##### 1. Nouvelles constructions

Une place de parking par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 2. Travaux de transformation

Une place de parking de plus par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### Garages pour la réparation de véhicules

##### 1. Nouvelles constructions

Une place de parking par 50 m<sup>2</sup> de superficie.

##### 2. Travaux de transformation

Une place de parking de plus par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute supplémentaire.

#### Hôtels

##### I. Nouvelles constructions

Une place de parking par trois chambres d'hôtel.

---

## 2. Travaux de transformation

Pour les chambres et la surface supplémentaire, même norme que pour les nouvelles constructions.

Lieux publics: théâtres, cinémas, salles de concerts, etc.

Une place de parage par dix places assises.

A l'entrée des locaux précités, il y a lieu d'aménager une aire d'arrêt pour les taxis et pour les autocars, de telle sorte que leur arrêt ou leur stationnement ne gêne pas la circulation sur la voie publique.

En outre, les théâtres doivent disposer d'une aire de chargement et de déchargement sise en-dehors de la voie publique.

### Hôpitaux et cliniques

Une place de parage pour 4 lits, en cas de nouvelles constructions et en cas de travaux de transformation.

Il y a lieu en outre d'aménager une rampe d'accès, couverte et fermée, pour les voitures, rampe d'accès permettant de porter les malades dans les ambulances ou de les en retirer à l'abri du froid ou des courants d'air.

### Etablissements d'enseignement

A cet égard, il y a lieu de distinguer entre les différents types d'écoles et d'instituts, étant donné que le nombre de voitures à parquer appartenant au corps professoral et, éventuellement, aux étudiants, est fortement influencé par la nature de l'enseignement. Par exemple, le corps professoral est plus nombreux dans les écoles techniques que dans les écoles primaires. Les présentes recommandations sont fondées sur les recensements effectués dans des établissements d'enseignement de l'Etat.

Le tableau suivant s'applique tant aux établissements de l'Etat que des provinces et des communes, ainsi que de l'enseignement libre.

Type d' établissements d'enseignement	Nombre de places de parage par 10 classes ordinaires
École primaire	10
École moyenne	11
Athénée	12
Lycée	10
École normale	11
École technique pour garçons	20
École technique pour filles	10
École d'infirmiers (es)	40
École technique supérieure	
-jour	30
-week-end	45
Ecole primaire ( enseignement spécial)	14

### Gares et casernes

A cet égard, il n'a pas été proposé de chiffres. Dans l'avis qu'elles fournissent au délégué du Ministre des Travaux publics, à l'occasion de l'examen d'un projet de construction dans ce domaine, les administrations communales devront signaler qu'il y a lieu de prévoir un nombre suffisant de places de parage, en tenant compte des circonstances locales.

---

#### IV. Modalités

A. Les recommandations précitées ne visent en principe que:

- a) les nouveaux quartiers résidentiels (par exemple, régis par un plan particulier d'aménagement);
- b) les nouvelles extensions (notamment les lotissements);
- c) les blocs d'habitations et les territoires qui sont entièrement rénovés, avec démolition des constructions existantes;
- d) les rues où la largeur et la dimension des parcelles suffisent pour créer des places de parcage.

En ce qui concerne la construction et la transformation d'immeubles compris dans un quartier ancien, de valeur historique et/ou commerçant, de même que si les autorités communales estiment peu désirable l'aménagement de garages supplémentaires dans chaque immeuble séparément, les autorités exigeront le nombre de places de parcage le plus proche de ces normes qu'il sera matériellement possible d'y aménager. Lorsque, dans un nombre appréciable d'immeubles, les possibilités ou les exigences en places de parcage seront inférieures aux normes, les autorités communales chercheront à créer dans un rayon acceptable, un ou des garages ou parkings collectifs, soit qu'elles les aménagent elles-mêmes, soit qu'elles en concèdent ou au besoin en provoquent l'aménagement par le secteur privé.

#### B. La règle des 400 mètres

Il sera parfois très difficile et peu recommandé d'imposer les normes et les recommandations définies plus haut. Dans certaines rues commerciales, par exemple, il est absolument exclu de remplacer des magasins par des sorties de garages. Dès lors, les normes doivent être assouplies par ce que l'on pourrait appeler "la règle des 400 mètres".

Cette règle se définit comme suit:

S'il n'est pas souhaitable ou s'il n'est pas possible de créer le nombre exigé de garages ou de places de parcage sur la parcelle elle-même, un permis de bâtir pour la construction principale peut néanmoins être délivré quand le demandeur prouve que, sur une autre parcelle sise dans un rayon de 400 mètres (à calculer à partir des coins de la parcelle à bâtir où la construction principale doit être érigée), il a aménagé, construit, fait aménager ou fait construire les places de parcage ou les garages nécessaires.

Pourquoi 400 mètres? Il résulte d'une enquête récente que 300 mètres est la distance qu'avec son accoutumance au confort, un automobiliste demeure disposé à parcourir à pied. Cependant, un rayon de 300 mètres n'offre pas assez de possibilités au candidat bâtisseur de trouver un terrain pour y construire les garages ou pour y aménager les places de parcage.

Afin d'accroître les possibilités pour le bâtisseur, sans obliger l'automobiliste à parcourir à pied une trop grande distance, on a choisi la distance de 400 mètres.

La question de savoir "qui" se servira des garages ou des places de parcage est d'une importance secondaire. L'objectif à atteindre est que le potentiel en places de parcage augmente, peu importe au profit de qui. Il est possible que ce ne soient ni les habitants ni les usagers de la construction principale qui se serviront des places de parcage, mais ceci n'a pas d'importance. L'essentiel est que les places de parcage existent.

L'assouplissement apporté aux directives par la "règle des 400 mètres" aura pour conséquence que l'administration communale, dans la plupart des cas, pourra accorder le permis de bâtir demandé. S'il n'est pas possible de créer les places de parcage exigées ni sur la parcelle à bâtir, ni sur une autre parcelle, dans un rayon de 400 mètres, la commune devra songer à imposer une taxe (voir D. ci-après).

Par ailleurs, il ne sera pas toujours possible d'aménager les places de parcage à l'intérieur de la construction principale, en fonction du plan de la bâtisse: par exemple un magasin dont le rez-de-chaussée a sa surface entièrement affectée à la vente. Il se peut aussi que ce soit la commune qui, pour des motifs de sécurité ou d'organisation de la circulation, ou pour toute autre raison d'intérêt général, estime qu'il n'est pas justifié, souhaitable ou possible de créer des garages à l'intérieur de la construction. Cela peut être le cas notamment à des coins de rue dangereux, dans les quartiers à caractère historique, dans des rues qui sont trop étroites pour absorber davantage encore de circulation, dans des rues commerciales où une issue peut faire courir des dangers aux piétons, etc.

#### C. Contrôle

Le contrôle que l'administration communale exercera portera sur le fait qu'un garage ou une place de parcage déterminé ne peut être "affecté" qu'une seule fois à la construction principale déterminée.

A cet égard, la commune doit tenir une comptabilité des emplacements de parcage. Elle peut, par exemple, noter sur chaque fiche de construction d'un garage l'indication de la construction principale à laquelle ce garage se rapporte, et vice versa.

---

---

Dans les plus petites communes, une référence entre les deux dossiers de construction peut même suffire.

La commune n'a pas à se préoccuper de la question de savoir qui est en fait le propriétaire, le locataire ou l'usager du garage.

S'il s'agit de places de parcage à ciel ouvert, la commune devra organiser un système de fiches par parcelle cadastrale, système qu'elle devra consulter à l'occasion de chaque demande de permis de bâtir afin d'éviter qu'elle n'en délivre un pour une construction principale, ou parcelle qui précédemment a déjà été affectée comme "aire de parcage à ciel ouvert" pour une autre construction principale.

#### D. La taxe ou indemnité compensatoire

Il est recommandé aux communes de percevoir une taxe à charge de tout constructeur qui ne peut pas aménager le nombre de places de parcage requis. Le montant de cette taxe doit être fixé par les communes elles-mêmes, sous le contrôle de l'autorité supérieure. Le produit de la taxe doit être versé dans un fonds destiné à l'aménagement de places de parcage hors-voirie. Ces places de parcage seront accessibles au public. Le fonds sera inscrit au budget pour ordre de la commune.

On peut envisager deux possibilités: soit une taxe annuelle modeste, soit une taxation unique d'un montant plus important. Parmi les diverses possibilités relatives à cette nouvelle forme de taxe, il me paraît que la préférence doit être donnée à une taxe additionnelle à la taxe de la bâtisse lorsqu'il s'agit d'une taxe unique. Dans le cas d'une taxe annuelle, le précompte immobilier semble être une base plus logique. Dans les deux hypothèses, la taxe ne serait due que dans la mesure où les possibilités de parcage exigées ne peuvent pas être aménagées, parce que c'est impossible ou bien parce que ce n'est pas permis par l'autorité.

Une taxe additionnelle unique se conçoit fort bien dans le cadre de la taxe de bâtisse. Cette dernière étant généralement calculée au prorata du volume de l'immeuble, le montant de la taxe additionnelle variera automatiquement selon l'importance de la bâtisse.

Il y a lieu cependant de définir exactement les normes urbanistiques à retenir pour la détermination du nombre et les caractéristiques des emplacements requis. Ces normes doivent figurer "expressis verbis" dans le règlement-taxe, et il est souhaitable qu'elles aient une certaine stabilité dans le temps.

Il va de soi qu'il s'agit d'un prélèvement de nature fiscale qui, dès lors, ne peut être effectué que par l'administration communale elle-même, à l'exclusion d'une régie.

En bref, le système est le suivant:

- le produit de la taxe additionnelle à la taxe de bâtisse est mis à la disposition du fonds créé pour la construction de parkings et garages;

le capital nécessaire pour acquérir les terrains et construire les parkings et garages est fourni par un ou plusieurs emprunts contractés par la commune, et mis par celle-ci à la disposition du fonds;

- le fonds construit des parkings ou des garages aux endroits, à désigner par la commune, où cela lui est possible et où cela est opportun dans l'intérêt général.

Les constructeurs ayant acquitté la taxe n'ont ni le droit d'exiger la création d'un parking à proximité de leur immeuble, ni aucun droit privilégié sur les parkings ou garages construits par le fonds. Leur situation à cet égard est la même que celle de n'importe quel administré;

- l'exploitation des parkings ou garages construits par le fonds est assuré par la commune ou par un concessionnaire.

Dans le premier cas, le fonds perçoit les redevances que la commune réclame aux usagers des parkings ou des garages.

Dans le second cas, les redevances sont perçues par le concessionnaire selon un tarif approuvé par l'administration. Le fonds perçoit le prix de la concession.

- Quant aux emprunts, ils sont remboursés au moyen des ressources du fonds, à savoir:

- . le produit de la surtaxe susdite;

- . le produit (retrouvées permanentes et régulières) des redevances payées par les usagers des parkings ou garages, ou le prix des concessions d'exploitation;

- . d'autres ressources éventuelles (par exemple une aide financière accordée par la commune).

Dans les villes et communes importantes, ce fonds des parkings pourrait prendre la forme d'une régie avec comptabilité distincte, ou être intégrée dans une régie foncière à but plus large.

Le Ministre, J. de Saeger

---

**ANNEXE 2 : LISTE COMMUNALE DES BATIMENTS REMARQUABLES**

---

Commune	Bâtiment	Matrice cadastrale		Adresse
		Section	N°	
Clabecq	Eglise Saint-Jean-Baptiste	B 1	2 b	Place Josse Goffin
	Château	B 5	185 d	Rue du Château n°69
	Ferme du XVIIIème siècle	B 5	186 g	Rue du Château n° 71
	Ferme de Flandre	A 4	187 d	Rue des Déportés n° 4
	Maison du XVIIème - XVIIIème			
	Construction en moellons	B 5	142 B	Rue R. Pierret n° 7
	Annexe avec des ancrages de bois	B 5	134 1	Rue R. Pierret n° 28
	Ferme en U	B 5	186 g	Rue du Château n° 71
Oisquercq	Eglise Saint-Martin	A	170	Place des Grées du Loû
	Cure (derrière église)	A	172	Place des Grées du Loû n° 10
	Habitation basse du XVIIème – XVIIIème siècle	A	31 g	Rue Delval n° 3
	Ferme du Château			
Saintes	Eglise Sainte-Renelde	C	87 a	Place A. Dupont
	Grand Platane	C		Place A. Dupont
	Château de Poederlé	C	119 c	Place A. Dupont n° 31
	Habitations (1824)	C	88 s	Place A. Dupont n° 1
	Hôtel de Maître	C	88 1 – 90 c	Place A. Dupont n° 4 & 5
	Ferme des Landas	C	566 c	Chaussée d'Enghien n° 9
	Ferme en quadrilatère	B	245 d	Chaussée d'Enghien n° 187
	Maison double	C	11 k – 11 v	Chaussée d'Enghien n° 254
	Moulin d'Hondzocht	B	97/2 a	Chaussée d'Enghien n° 1
	Maison à deux niveaux	C	90 h	Rue de la Cure n° 8
	Grange	C	83 b <sup>2</sup>	Place A. Dupont n° 25
	Maison à deux niveaux	C	69 h	Rue J. Wauters n° 37
	Ancien Château Mussain	B	220 b	Rue du Gros Chêne s/n
	Quadrilatère de ferme	B	225 e	Rue du Gros Chêne n° 48
Tubize	Eglise Sainte-Gertrude	B	275	Grand'Place
	Habitation par ancras 16	A	122 x <sup>2</sup> - 122 g <sup>2</sup>	Rue de Bruxelles n° 18-20
	Musée de la Porte	A	472 k <sup>2</sup>	Rue de Bruxelles n° 64
	Cure	B	276 c	Rue de la Déportation n° 14
	Grange	E	84 d	Rue des Six Censes n° 11
	Ferme Vieille Cour	E	385 c	Rue du Try n° 2
	Ferme Neuve-Cour	A	188 b	Avenue S. Allende n° 35
	Ferme de Froy	E	235 e	Chemin de Froy n° 16
	Ancien moulin à eau	E	122 b	Rue du Moulin n° 55
Rue de Stierbeck			N'existe plus depuis +/- 1960	