

3 PRESCRIPTIONS RELATIVES À TOUTES LES AIRES DIFFÉRENCIÉES

3.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DE TOUTES LES AIRES

3.1.1 IMPLANTATION

RELIEF DU SOL

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

La conception de la construction repose sur le principe que c'est la construction qui s'adapte au terrain et non pas l'inverse, de façon à limiter les modifications du relief du sol aux abords de la construction.

À cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme seront précis quant aux cotes de niveau du terrain existant et de ses adaptations projetées.

Les hauteurs données pour déterminer le gabarit des constructions pour chaque aire différenciée sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain au droit de la future construction. Ce niveau correspond à la moyenne des niveaux existants aux angles du rectangle capable du volume principal.

Les déblais sont préférables aux remblais.

Quand cela est possible, les longs volumes sont implantés sur un replat.

Le niveau existant du terrain n'est pas modifié à moins d'1 m des limites latérales ni à moins de 5 m des limites de fond de parcelle, sauf pour permettre un raccordement harmonieux avec les parcelles voisines. Les pieds de talus situés à 1 m d'une limite latérale sont aménagés en noue (éventuellement complétée d'un drain si la mauvaise perméabilité du sol l'impose).

Dans la zone des cours et jardins, les différences de niveau de plus de 1,50 m doivent être récupérées par des murets de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement combinés à des talus.

Dans la zone des cours et jardins, les talus doivent respecter une pente maximale de 6/4 (6 horizontalement pour 4 verticalement).

PARCELLAIRE

Le tracé du parcellaire doit permettre de réaliser des espaces variés, sans alignement rigide ni continu. Il se plie à l'espace et au relief. Les parcelles seront de superficies variées.

GABARIT

L'implantation de nouveaux bâtiments et l'agrandissement de bâtiments existants se font à une distance appropriée des limites latérales du terrain, compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, du gabarit de la construction projetée et du front de bâtisse existant, afin de limiter l'impact du projet et les nuisances générées pour le voisinage (vues, ombre portée, ...).

3.1.2 INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si la construction existante n'est pas conforme au présent règlement, les transformations doivent y tendre.

Cependant, les caractéristiques architecturales d'un bâtiment existant contraires aux prescriptions de l'aire différenciée concernée peuvent être conservées à condition d'en justifier l'intérêt (à titre d'exemple : un vitrage non clair similaire au vitrage existant peut être utilisé).

Une transformation peut conduire à la création d'un local dépourvu d'une ouverture directe vers l'extérieur si le local considéré est ouvert par une large baie vers un autre local directement éclairé et aéré sous réserve que cette baie soit libre de toute fermeture et occupe minimum 2/3 de la surface du mur ou de la cloison séparant les deux locaux (un seul local sans ouverture vers l'extérieur est admis en enfilade).

3.1.3 DISPOSITIFS TECHNIQUES DIVERS

L'épuration et l'évacuation des eaux usées doivent pouvoir être réalisées sur la parcelle en cas d'épuration individuelle ou d'épuration collective non effective à la date de la construction.

Des échanges préalables ont lieu avec les services techniques communaux, le service incendie et les gestionnaires de réseaux pour définir les orientations techniques pertinentes.

L'installation d'une citerne d'eau de pluie d'au moins 3.000 litres, recueillant les eaux des toitures, est imposée pour chaque nouvelle construction. Dans le cas de travaux d'agrandissement sur une parcelle déjà équipée d'une citerne de capacité moindre, son remplacement n'est pas exigé.

Les eaux pluviales de toiture doivent être récupérées et utilisées, et le surplus dispersé sur la parcelle (sauf impossibilité technique à justifier) ou, le cas échéant, rejeté dans un cours d'eau, moyennant l'accord du gestionnaire du cours d'eau et aux conditions imposées par celui-ci.

Pour les projets d'une certaine ampleur (immeuble à appartements, bâtiment agricole, industriel, ...), les besoins et les volumes de stockage d'eau de pluie seront justifiés par une étude jointe à la demande de permis.

3.1.4 PLANTATIONS ET ENTRETIEN DES TERRAINS

Ces dispositions sont d'application pour les abords des bâtiments, des voiries et des espaces publics.

PLANTATIONS À RÉALISER

Les essences à utiliser pour les plantations en limite de propriété (haies) sont exclusivement choisies parmi celles, indigènes et feuillues, reprises au texte de l'annexe n°1. Les plantes invasives répertoriées sur le site Internet <http://alterias.be> sont interdites.

Pour ce qui n'est pas expressément prévu au présent règlement, les plantations dans les aires non destinées à l'urbanisation sont soumises aux dispositions de la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement (ainsi que ses modifications éventuelles).

Les plantations dans l'aire différenciée des bâtiments de grand gabarit, ainsi que partout où un dispositif d'isolement se justifie, sont soumises aux dispositions du point 3 (mesures relatives aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement) de la circulaire ministérielle susvisée du 14/11/2008.

La densité et le type de plantations à réaliser obligatoirement peuvent être imposés par les dispositions particulières à chaque aire différenciée.

Les distances pour les plantations ligneuses sont définies par rapport aux limites de la parcelle (alignement et limites latérales et arrière) :

- ▶ Aucune plantation ne peut être réalisée à moins de 50 cm des limites de propriété ; cependant, de commun accord entre les deux propriétaires voisins concernés, une haie pourra être plantée sur la limite mitoyenne et celle-ci devra être maintenue à une hauteur maximale de 2 m.
- ▶ Sauf exception susvisée, les haies sont plantées à 50 cm minimum des limites de propriété (à tailler à une hauteur maximale de 2 m par rapport au point le plus haut mesuré à 50 cm de l'axe mitoyen).
- ▶ Sur une distance de 2 m par rapport aux limites de propriété, la hauteur des plantations doit être limitée à 2 m.
- ▶ Conformément aux dispositions du code rural, aucune limite de hauteur n'est fixée pour les plantations situées à plus de 2 m des limites de propriété. Tout litige relatif aux éventuelles nuisances générées par ces plantations ne relève pas du présent règlement et doit être porté devant les juridictions compétentes.
- ▶ Les arbres fruitiers palissés peuvent être plantés à 50 cm des limites de propriété à condition de respecter une hauteur maximale de 2 m, sinon à 2 m minimum des limites.

ABATTAGE ET ÉLAGAGE DES ARBRES REMARQUABLES

Les arbres et haies repris sur la liste de l'annexe n°2, et ses modifications éventuelles, sont classés comme arbres et haies remarquables. À ce titre, ils sont protégés.

Les arbres et haies répertoriés, individuellement ou en groupes, sur une liste établie annuellement par la Commune sont également considérés comme remarquables et protégés. Cette liste est évolutive et disponible auprès du service de l'environnement.

L'élagage ou l'abattage des arbres et haies repris dans une de ces deux listes est soumis au permis d'urbanisme.

Tout arbre ou haie de plus de 50 ans non repris dans les listes précitées est protégé. Son abattage est soumis à demande de permis d'urbanisme.
La présente disposition ne s'applique pas aux coupes à blanc.

3.1.5 ESPACES VERTS PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Tant pour les zones nécessitant **une réflexion d'ensemble (type RUE, PCA, ou autre type d'outil planologique)** que pour les permis d'urbanisation ou d'urbanisme groupés ou des logements multiples portant sur des projets d'au moins 10 logements, des superficies minimum de 10% sont réservées à des espaces verts collectifs ou à des espaces publics fortement végétalisés (hors voirie, accotements...).

Pour ces projets, mais également pour des projets de moindre envergure où la question est pertinente, la mobilité douce sera autant que possible favorisée, notamment par l'intégration de cheminements lents. Dans ces cas, un rapport joint à la demande, d'initiative ou sur simple demande du service de l'urbanisme, devra exposer la façon dont la mobilité douce a été prise en compte dans le projet.