

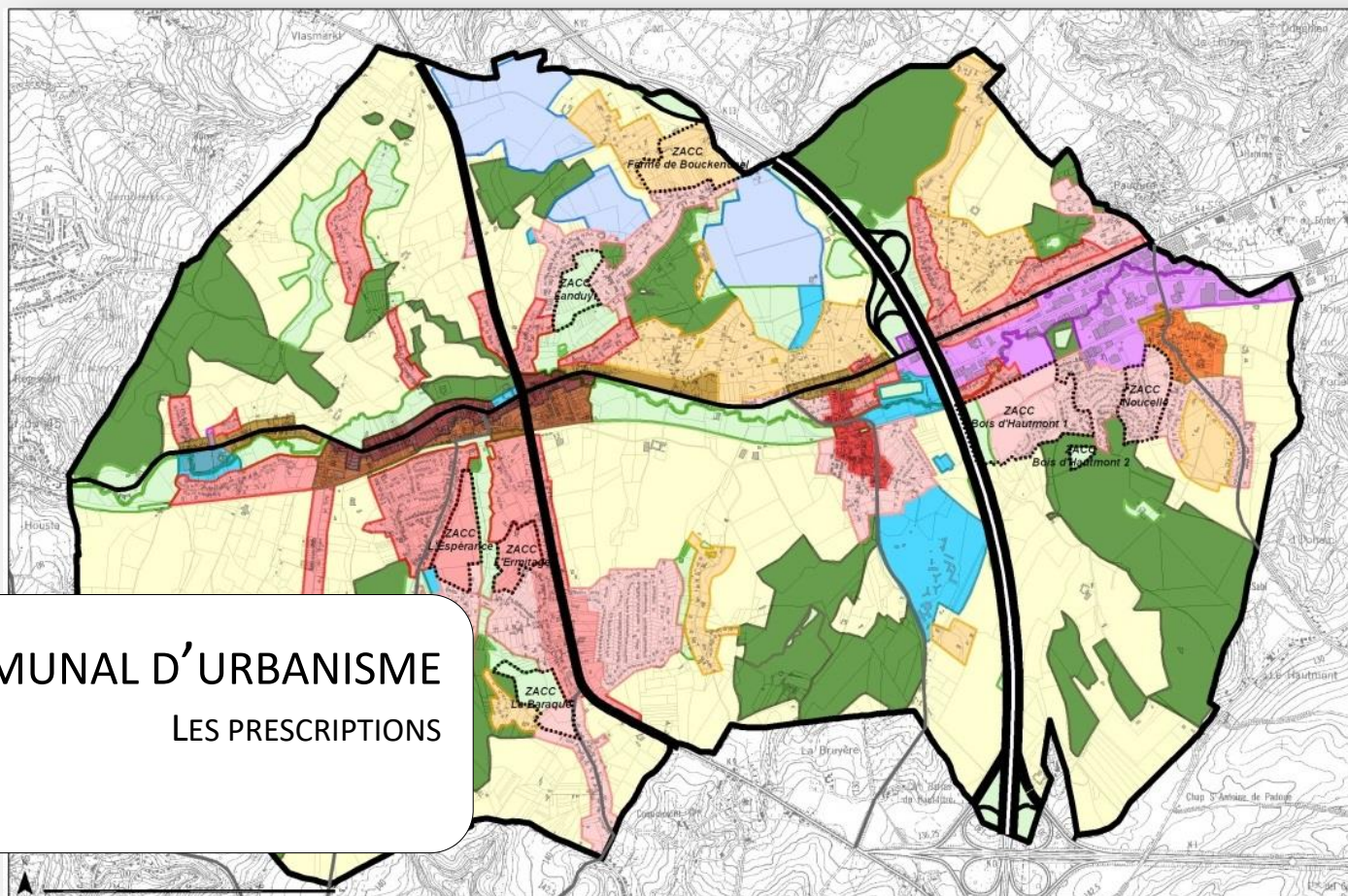
**COMMUNE DE
BRAINE-LE-CHÂTEAU**

RUE DE LA LIBÉRATION 9
1440 BRAINE-LE-CHÂTEAU

**RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME
GUIDE**

VERSION FINALE DÉCEMBRE 2016

LES PRESCRIPTIONS



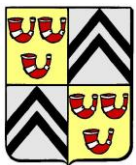
Ont participé à l'élaboration de ce document :

- **Diana MATALA** – Chef de projets



Maître de l'ouvrage

Collège communal de
Braine-le-Château
Rue de la Libération 9
1440 Braine-le-Château



Avec le soutien de la :



RÉGION WALLONNE

Auteur de projet :

agora
E T U D E S
urbanisme
environnement
planification
mobilité
espace public

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du **26/10/2016**
par ordonnance

Le Directeur général

Le Bourgmestre

M. LENNARTS

A. FAUCONNIER

Le Collège communal certifie que le présent livret a été déposé à l'examen du public du **07/11/2016** au **07/12/2016**
par le Collège

Le Directeur général

Le Bourgmestre

M. LENNARTS

A. FAUCONNIER

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du **21/12/2016**
par ordonnance

Le Directeur général

Le Bourgmestre

M. LENNARTS

A. FAUCONNIER

Approuvé par arrêté ministériel du **09/02/2017**

Le Ministre
Carlo DI ANTONIO

Table des matières

1 LEXIQUE..... 7

2 AVANT-PROPOS..... 17

2.1 INTRODUCTION..... 18

- 2.1.1 CONTENU DU DOCUMENT 18
- 2.1.2 APPLICATION 18
- 2.1.3 MESURES DE PRÉCAUTION 20
- 2.1.4 CONTENU SUPPLÉMENTAIRE POUR TOUTE DEMANDE DE PERMIS ...20

2.2 APPROCHE URBANISTIQUE GLOBALE ET APPROCHE TERRITORIALE 21

- 2.2.1 APPROCHE URBANISTIQUE GLOBALE 22
- 2.2.2 APPROCHE TERRITORIALE : LES AIRES DIFFÉRENCIÉES 23

3 PRESCRIPTIONS RELATIVES À TOUTES LES AIRES DIFFÉRENCIÉES..... 25

3.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DE TOUTES LES AIRES..... 27

- 3.1.1 IMPLANTATION.....27
- 3.1.2 INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES 28
- 3.1.3 DISPOSITIFS TECHNIQUES DIVERS 28
- 3.1.4 PLANTATIONS ET ENTRETIEN DES TERRAINS.....28
- 3.1.5 ESPACES VERTS PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 29

3.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR UNE SURIMPRESSION 31

- 3.2.1 PRESCRIPTIONS PROPRES AUX IMPLANTATIONS CONCERNÉES PAR LA SURIMPRESSION "RISQUE D'INONDATION" 31

3.2.2 PRESCRIPTIONS PROPRES AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL 33

BÂTIMENTS ET SITES CLASSÉS 34

BÂTIMENTS REPRIS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE MONUMENTAL 34

3.2.3 PRESCRIPTIONS PROPRES AUX IMPLANTATIONS CONCERNÉES PAR LA SURIMPRESSION "PÉRIMÈTRE D'INTÉRÊT PAYSAGER" 35

3.2.4 PRESCRIPTIONS PROPRES AUX IMPLANTATIONS CONCERNÉES PAR LA SURIMPRESSION "PÉRIMÈTRE DE VUE REMARQUABLE" 37

4 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AIRES RÉSIDENTIELLES.....39

4.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DE TOUTES LES AIRES RÉSIDENTIELLES 41

4.1.1 CONSTRUCTIBILITÉ DE LA PARCELLE..... 41

4.1.2 DIVISION EN PARCELLES 41

4.1.3 RELIEF DU SOL..... 42

4.1.4 IMPLANTATION SUR L'ALIGNEMENT 42

4.1.5 IMPLANTATION SUR LA PARCELLE 43

4.1.6 FAÇADES 43

4.1.7 ISOLATION DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR 43

4.1.8 MATÉRIAUX ET TEINTES..... 44

4.1.9 BALCONS ET TERRASSES SURÉLEVÉES 44

4.1.10 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS 45

4.1.11 INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE 45

4.1.12 STATIONNEMENT..... 46

4.1.13 GARAGES..... 47

4.1.14 CLÔTURES 47

4.1.15 IMMEUBLES DE LOGEMENTS MULTIPLES ET D'USAGE MIXTE 48

4.2	A.1 AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI CONTINU (centre de Braine-le-Château) ...	51
4.2.1	CARTOGRAPHIE	51
4.2.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	52
4.2.3	IMPLANTATION	52
4.2.4	GABARIT	53
4.2.5	TOITURE	54
4.2.6	OCCUPATION ET IMPERMÉABILISATION DU SOL	54
4.3	A.2 AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI VILLAGEOIS (centres de Wauthier-Braine et de Noucelles)	55
4.3.1	CARTOGRAPHIE	55
4.3.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	56
4.3.3	IMPLANTATION	56
4.3.4	GABARIT	57
4.3.5	TOITURE	58
4.3.6	OCCUPATION ET IMPERMÉABILISATION DU SOL	58
4.4	A.3 AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI SEMI-CONTINU	59
4.4.1	CARTOGRAPHIE	59
4.4.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	60
4.4.3	IMPLANTATION	60
4.4.4	GABARIT	61
4.4.5	TOITURE	62
4.4.6	OCCUPATION ET IMPERMÉABILISATION DU SOL	62
4.5	A.4 AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI DISCONTINU	63
4.5.1	CARTOGRAPHIE	63
4.5.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	64
4.5.3	IMPLANTATION	64
4.5.4	GABARIT	65
4.5.5	TOITURE	66
4.5.6	OCCUPATION ET IMPERMÉABILISATION DU SOL	66

5	PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AUTRES AIRES URBANISABLES	67
5.1	B.1 AIRE DIFFÉRENCIÉE DES BÂTIMENTS COMMUNAUTAIRES	69
5.1.1	CARTOGRAPHIE	69
5.1.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	70
5.1.3	IMPLANTATION	70
5.1.4	GABARIT	70
5.1.5	TOITURE	71
5.1.6	IMPERMÉABILISATION DU SOL	71
5.2	B.2 AIRE DIFFÉRENCIÉE DES BÂTIMENTS DE GRAND GABARIT	73
5.2.1	CARTOGRAPHIE	73
5.2.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	74
5.2.3	IMPLANTATION	74
5.2.4	GABARIT	75
5.2.5	TOITURE	75
5.2.6	IMPERMÉABILISATION DU SOL	75
5.2.7	STATIONNEMENT	75
5.3	B.3 AIRE DIFFÉRENCIÉE DES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES	77
5.3.1	CARTOGRAPHIE	77
5.3.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	78
5.3.3	IMPLANTATION	78
5.3.4	IMPERMÉABILISATION DU SOL	78
5.4	B.4 AIRE DIFFÉRENCIÉE DES SABLÈRES	79
5.4.1	CARTOGRAPHIE	79
5.4.2	OBJECTIFS URBANISTIQUES	80
5.4.3	IMPLANTATION	80
5.4.4	IMPERMÉABILISATION DU SOL	80

6 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AIRES NON DESTINÉES À L'URBANISATION..... 81

6.1 C.1 AIRE DIFFÉRENCIÉE DES BÂTIMENTS RURAUX 83

- 6.1.1 CARTOGRAPHIE 83
- 6.1.2 OBJECTIFS URBANISTIQUES 84
- 6.1.3 IMPLANTATION.....84
- 6.1.4 GABARIT ET TOITURE.....84
- 6.1.5 IMPERMÉABILISATION DU SOL.....86
- 6.1.6 MATÉRIAUX ET COULEURS 86

6.2 C.2 AIRE DIFFÉRENCIÉE À CARACTÈRE ÉCOLOGIQUE..... 87

- 6.2.1 CARTOGRAPHIE 87
- 6.2.2 OBJECTIFS URBANISTIQUES 88
- 6.2.3 IMPERMÉABILISATION DU SOL.....88

6.3 C.3 AIRE D'AGRÈMENT 89

- 6.3.1 CARTOGRAPHIE 89
- 6.3.2 OBJECTIFS URBANISTIQUES 90
- 6.3.3 IMPLANTATION.....90
- 6.3.4 IMPERMÉABILISATION DU SOL.....90

6.4 C.4 AIRE DE BOIS ET FORÊTS..... 91

- 6.4.1 CARTOGRAPHIE 91
- 6.4.2 OBJECTIFS URBANISTIQUES 92
- 6.4.3 IMPLANTATION.....92
- 6.4.4 GABARIT.....92
- 6.4.5 TOITURE.....92
- 6.4.6 MATÉRIAUX ET COULEURS 93
- 6.4.7 IMPERMÉABILISATION DU SOL.....93

7 VOIRIES ET ESPACES PUBLICS 95

- 7.1.1 OBJECTIFS 96

- 7.1.2 VOIRIES 96
- 7.1.3 TROTTOIRS ET ACCOTEMENTS..... 96
- 7.1.4 PISTES CYCLABLES 97
- 7.1.5 MOBILIER PUBLIC ET PETITES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES 97

8 ENSEIGNES ET PUBLICITÉS.....99

- 8.1.1 ENSEIGNES ET PUBLICITÉS ASSOCIÉES À L'ENSEIGNE 100
- 8.1.2 ÉCLAIRAGE DES ENSEIGNES ET DES PUBLICITÉS ASSOCIÉES À
L'ENSEIGNE 101

9 ANNEXES 103

9.1 ANNEXE 1. Essences indigènes autorisées (MB 26/09/2016) 105

9.2 ANNEXE 2. Liste des arbres remarquables classés.....107

1 LEXIQUE

Acrotère

Tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture plate pour permettre la remontée d'étanchéité.

Aire différenciée

Est définie comme aire différenciée une partie du territoire communal délimitée par un périmètre résultant de l'analyse de la composition et de la structure du milieu bâti et de la carte "schéma des orientations territoriales" du Schéma de structure communal.

Le livret II définit des prescriptions relatives à toutes les aires, ainsi que des prescriptions particulières propres à chaque aire différenciée.

La carte des aires différenciées délimite sur le territoire les aires pour lesquelles est applicable une réglementation précise. Elle fait partie intégrante du présent règlement.

Alignement

En l'absence de plan communal d'aménagement et/ou de plan d'alignement, l'alignement constitue la limite entre domaine privé et domaine public. Il correspond à un état existant ou peut être modifié par un plan d'alignement dûment approuvé.

Auvent

Toiture fixe en saillie sur la façade d'une construction, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre ou d'une vitrine.

Baie

Percement pratiqué dans un mur ou une toiture en vue de réaliser un accès, une prise de jour ou encore d'assurer la ventilation des locaux (fenêtre, porte, tabatière, lanterneau, verrière, face d'une lucarne, etc.). Ces ouvertures peuvent éventuellement être obturées par des volets, portes, etc.

Balcon

Plate-forme en saillie sur une façade, entourée d'une balustrade et communiquant avec une pièce. La zone de bâtisse comprend les balcons.

Bâtiment d'exploitation

Bâtiment isolé ou faisant partie d'un ensemble de bâtiments destinés à recevoir exclusivement une ou plusieurs activité(s) autre(s) que le logement mais spécifique aux diverses activités agricoles ou assimilées permises par le zonage du Plan de secteur.

Clôture

Séparation entre deux propriétés, établie conformément à la loi. Tout élément de séparation, végétal ou non, implanté à moins de 1 mètre de la limite de propriété est assimilé à une clôture.

Commerces et services

Ensemble de locaux accessibles au public dans lesquels sont vendus des biens ou des services, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

CWATUP

Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

Densité (du SSC) : Calculer la densité nette sur une ou plusieurs parcelles, pour un projet particulier, permet de mesurer si ce projet est ou non dans la « norme » de densité de la zone. Elle se base sur :

- ▶ La superficie à prendre en compte : la partie affectée au résidentiel (c.à.d. reprise en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au Plan de secteur et mesurée sur une profondeur maximale de 50 m) de la parcelle concernée ou des parcelles contigües qui appartiennent au même propriétaire et qui font partie intégrante de la demande de permis.
- ▶ Le nombre de logements prévus par le projet.

Dans le cadre du SSC, elle est indiquée dans les tableaux des densités proposées.

Chaque parcelle créée doit présenter une superficie permettant de respecter la densité de l'aire dans laquelle elle se situe.

Devanture

Partie de la façade consacrée aux fonctions de commerce ou de services et composée de la vitrine, de la porte d'entrée et de l'habillage particulier de la façade.

Dispositif commercial

Tout élément qui accompagne, complète et valorise l'activité commerciale et de service, tel que les enseignes, les volets, les tentes solaires, etc.

Dispositifs techniques

Dispositifs à usage privé assurant une fonction technique (conditionnement d'air, antenne parabolique, caméra de surveillance, boîtier d'alarme, etc.).

Enseigne

Inscription, forme, image ou ensemble de celles-ci apposé(e) sur un support ancré ou appuyé au sol, fixé sur un immeuble ou incorporé à celui-ci et dont l'objet concerne une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

Enseigne éclairée

Enseigne dont le message reçoit un éclairage qu'il ne produit pas lui-même, notamment les enseignes éclairées par projection ou par transparence (par exemple de type caisson).

Enseigne parallèle

Enseigne placée parallèlement à la construction qui lui sert de support. Elles peuvent être de plusieurs types : enseigne parallèle en façade, enseigne sur le vitrage, enseigne sur la bordure flottante d'une tente solaire, sur le volet de fermeture des vitrines, etc.

Enseigne perpendiculaire

Enseigne placée perpendiculairement à la façade.

Expression de l'activité commerciale

Se compose de tous les éléments placés sur la façade qui contribuent à valoriser et annoncer la présence du commerce ou du service. L'expression de l'activité commerciale se compose donc de la devanture et des dispositifs commerciaux.

Façade ouverte

Façade comportant au moins une baie

Fenêtre de toit

Ouverture vitrée ou châssis installés dans une toiture, laissant passer la lumière.

Front de bâtisse

Ligne constituée par la succession des lignes de bâtisses des parcelles situées du même côté d'une voirie.

Ligne de bâtisse

Ligne droite définie par le plan de la façade avant du volume principal prolongé jusqu'aux limites latérales de la parcelle.

Limite latérale

Limite ayant un point commun avec l'alignement et/ou sensiblement perpendiculaire à l'alignement.

Limite de fond de parcelle

Limite n'ayant pas de point commun avec l'alignement et/ou sensiblement parallèle à l'alignement.

Lot de fond

Parcelle construite ou constructible dont la largeur à rue ne permet que l'aménagement de son accès et qui propose une habitation en deuxième rang (c.-à-d. à l'arrière d'une ou de plusieurs constructions implantée(s) plus près de la voirie).

Lucarne

Ouvrage couvert par une toiture et construit en saillie sur le plan d'une toiture à versant, permettant l'éclairage et la ventilation du comble par une ou plusieurs fenêtres placées dans un plan vertical.

- Lucarne à bâtière : dont la face avant est en retrait du plan de la façade du bâtiment ou séparé de la façade sous gouttière par un pan de toiture et une gouttière continue.
- Lucarne passante : dont la face avant est située dans le plan et dans la continuité de la façade du bâtiment.

Le prolongement d'un oriel au-dessus du niveau de la gouttière est assimilé à une lucarne.

Mitoyenneté

La mitoyenneté désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles ou des parcelles contiguës (mur, clôture, etc.).

Mur acrotère

Mur de façade terminé par un acrotère.

Mur en attente

Un mur dit "en attente" est un mur aveugle (sans baie) implanté sur ou contre une limite de propriété et destiné ou apte à recevoir un jour une construction attenante sur la propriété voisine.

Mur gouttereau

Mur de façade accueillant la gouttière (ou la corniche) ou le pied de versant de toiture.

Mur pignon

Mur de façade sécant aux murs gouttereaux. Il est généralement couronné par un triangle servant d'appui à la toiture.

Niveau fonctionnel

Niveau d'un bâtiment abritant les fonctions principales de celui-ci.

Oriel

Avancée en encorbellement couverte d'un toit et le plus souvent fermée par un châssis vitré, aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Parcellaire

Distribution au sol des parcelles selon une opération de partage de terrains.

Parcelle

Pièce de terrain d'étendue variable qui constitue l'unité cadastrale. La parcelle représente tout ou partie de la propriété foncière.

Permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir)

Un permis d'urbanisation est un document de composition urbanistique. Là où le permis de lotir mettait l'accent sur le découpage du parcellaire ou la composition des façades, le permis d'urbanisation s'attache à proposer une urbanisation globale et cohérente, intégrant prioritairement les questions essentielles d'aménagement : l'adéquation des fonctions, l'accessibilité, la densité, l'aménagement des espaces publics, l'implantation des bâtiments, etc.

Cette approche doit permettre d'urbaniser mieux et plus intensément les territoires urbains ou ruraux qui présentent le plus haut potentiel de développement, c'est-à-dire ceux qui sont bien accessibles en transports en commun, pourvus en services et qui offrent encore des espaces disponibles à la construction. Dans ce contexte, la vision d'ensemble qui caractérise le permis d'urbanisation permet d'encadrer chaque projet individuel de manière à créer des quartiers adaptés aux caractéristiques du territoire dans lequel ils s'insèrent et qui garantiront de ce fait un cadre de vie de qualité pour les personnes qui y habiteront. (Source : portail de la Wallonie)

Pignon (voir "Mur pignon")**Publicité**

Inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention pour l'informer, pour faire connaître une entreprise, pour assurer la promotion d'un produit, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique.

Publicité associée à l'enseigne

Publicité dont le message publicitaire est axé sur un produit ou un service distribué ou presté par l'occupant commercial ou de service de l'immeuble et qui n'est pas susceptible d'être modifié pendant la durée du permis.

RCU

Règlement communal d'urbanisme

RUE

Rapport urbanistique et environnemental

Saillie

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (exemple : balcon, oriel, bow-window, pare-soleils fixes, ...).

Une avancée prenant appui sur le sol est assimilée à une saillie jusqu'à une profondeur de 30 cm. Au-delà, il s'agit d'un volume secondaire.

SSC

Schéma de structure communal

Studio

Logement constitué d'une pièce principale unique faisant office d'espace de vie et de chambre.

Surface perméable

Surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol

Surface imperméable

Surface qui ne permet pas le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol.

Tente solaire

Toiture mobile de protection et de couverture, constituée d'une bâche en toile ou en plastique tendue sur une armature.

Terrain

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire.

Toiture plate

Toiture présentant une pente de moins de 5° mesurée sur l'horizontale

Véranda

Volume construit accolé au volume principal dont plus de 50% de l'ensemble des parois extérieures, toiture comprise, est vitré.

Vitrine

Partie vitrée de la devanture d'un commerce ou d'un service, où l'on expose des produits destinés à la vente ou des services.

Volume (ou bâtiment) annexe

Bâtiment (ouvert ou fermé) de petites dimensions implanté de manière isolée sur le terrain. Il présente un niveau unique.

Volume (ou bâtiment) principal

On entend par "volume principal" d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume qui, possédant une continuité du faîte (ou de l'acrotère), abrite la fonction principale ou la plus représentative et possède le gabarit le plus important sur le terrain.

Dans le cas d'un bâtiment couvert par une toiture à versants, le volume principal est limité au volume compris entre les murs gouttereaux présentant, pour chaque façade, la plus grande longueur de gouttière.

Les volumes particuliers tels que les bâtiments en "L", en "U" ou en carré, à toiture en pente possédant un faîte continu à même hauteur, sont considérés comme formant un seul volume principal.

Dans le cas d'un bâtiment à toiture plate, il n'est pas fait de distinction entre volume principal et volume secondaire.

Dans certains cas, un terrain peut accueillir plusieurs volumes principaux distincts.

Volume (ou bâtiment) secondaire

Bâtiment (ouvert ou fermé) complémentaire au volume principal, adossé à celui-ci et présentant des hauteurs de pied de versant (ou d'acrotère) et de faite inférieures aux hauteurs correspondantes du volume principal.

Les avancées de façade dont la toiture est située dans le prolongement du versant de toiture du volume principal sont considérées comme des volumes secondaires mais elles ne sont pas soumises aux exigences du présent règlement relatives à la hauteur sous gouttière des volumes secondaires telles que définies pour chaque aire différenciée.

Dans le cas d'un bâtiment couvert par une toiture plate, il n'est pas fait de distinction entre volume principal et volume secondaire.

Zone de bâtisse

Surface capable destinée à recevoir le volume principal et le(s) volume(s) secondaire(s).

Zone de cours et jardins

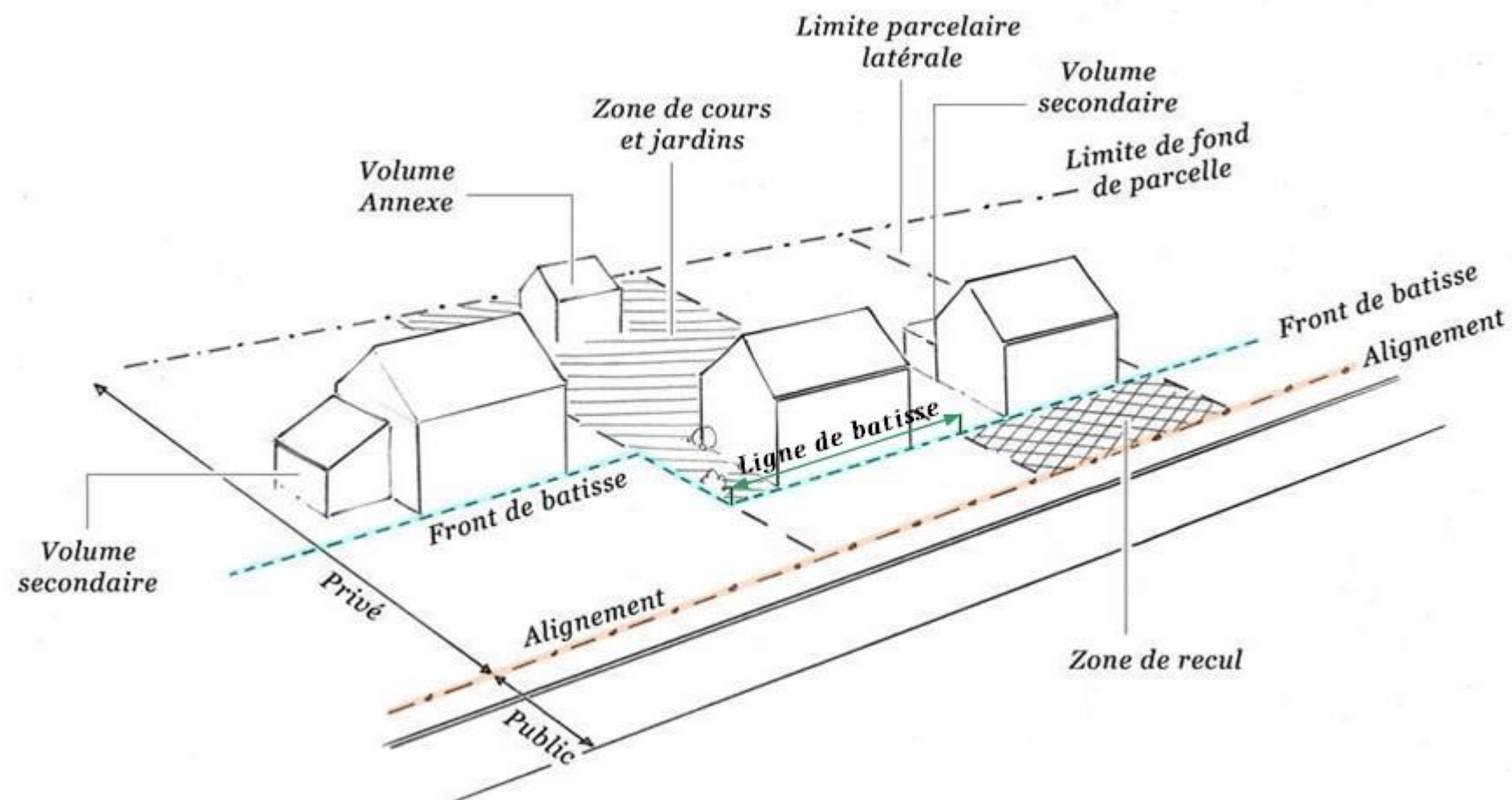
Partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul.

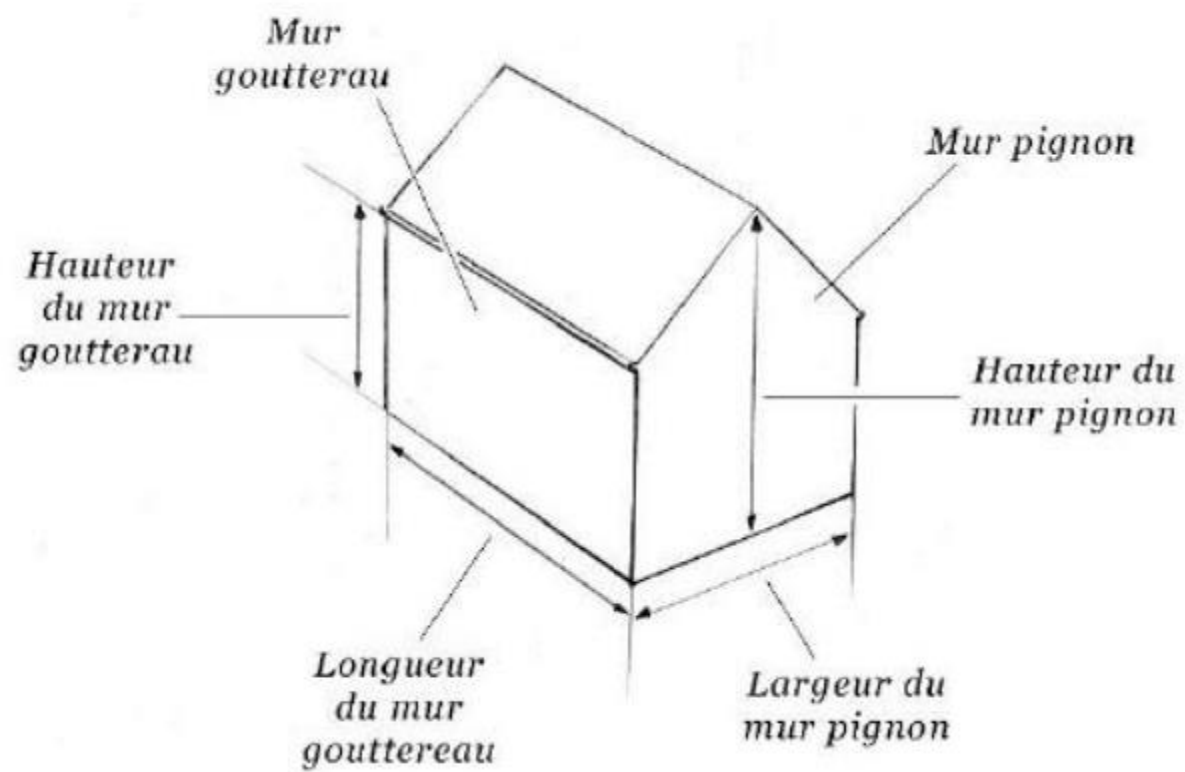
Zone de recul

Partie d'une parcelle située entre la limite avant de la propriété et le bâtiment ; sa profondeur est mesurée perpendiculairement à la limite avant de la parcelle

Zone de recul arrière

Partie d'une parcelle située à l'arrière du terrain ; sa profondeur est mesurée perpendiculairement à la limite de fond de la parcelle.





2 AVANT-PROPOS

2.1 INTRODUCTION

Disposer d'un Règlement communal d'urbanisme (RCU) est une des conditions qu'une commune doit remplir pour bénéficier du régime de la décentralisation en matière d'aménagement du territoire, les trois autres conditions étant l'existence d'un Plan de secteur, d'un Schéma de structure communal et d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM).

2.1.1 CONTENU DU DOCUMENT

Le CWATUP définit, en son article 78, le contenu obligatoire des Règlements communaux d'urbanisme, à savoir :

- ▶ en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires, les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture ainsi qu'aux baies et ouvertures.
- ▶ en ce qui concerne la voirie et les espaces publics, les prescriptions relatives au gabarit, au mode de revêtement, au traitement du sol, au mobilier urbain, aux plantations, au parcage des véhicules, aux enseignes et procédés de publicité ainsi qu'aux conduites, câbles et canalisations.

Le présent document traduit, en outre :

- ▶ la notion de densité énoncée dans le SSC : le rapport entre le nombre d'unités de logement (existantes et projetées dans le cadre du projet examiné) et la superficie de la partie de territoire considérée, exprimée en hectares. Ce rapport est exprimé en abrégé par log/ha et est repris dans les recommandations du Schéma de structure communal.
- ▶ des prescriptions particulières liées à certains périmètres spécifiques.
- ▶ des spécifications pour les plantations, haies, clôtures, ...

Le RCU contient des prescriptions générales, s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ainsi que des prescriptions de portée plus restreinte, dites prescriptions particulières. Ces dernières ne concernent que les aires auxquelles elles se rapportent.

Les prescriptions littérales sont complétées par une carte, au 1/10.000^{ème} montrant les délimitations de chaque aire.

2.1.2 APPLICATION

Le Collège communal est chargé de l'application du présent règlement.

Le Collège a toujours la faculté, sur base d'un avis motivé, de refuser le permis pour des projets conformes au règlement communal d'urbanisme mais qui seraient contraires aux caractéristiques dominantes du cadre bâti ou non bâti dans lequel ils sont amenés à s'implanter.

Le présent règlement ne peut se substituer aux autres dispositions légales et réglementaires portant sur l'organisation du territoire. De fait, chacun est invité à vérifier si, en plus de se conformer au présent règlement, il respecte également les autres dispositions légales applicables au moment de l'introduction du permis (ou de l'exécution des travaux si ceux-ci ne nécessitent pas de permis d'urbanisme) telles que :

- ▶ Plan de secteur
- ▶ Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (procédures, composition des dossiers, infractions,...)
- ▶ Schéma de structure communal (densités)

- ▶ Code de la démocratie locale (constructions menaçant ruine,...)
- ▶ Code du logement (salubrité des logements, niveau d'équipement,...)
- ▶ Code civil (prise de vue, mitoyen ...)
- ▶ Code rural (implantation de la végétation ...)
- ▶ Code de l'environnement (gestion des eaux, information du public,...)
- ▶ Règlement communal relatif à la gestion des eaux pluviales
- ▶ Législation relative à la lutte contre le bruit (MB 14.09.73)
- ▶ Législation en matière de prévention risque d'incendie
- ▶ Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution (et leurs modifications)
- ▶ Décret du 23 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et ses arrêtés d'exécution (et leurs modifications)
- ▶ Règlements communaux de police administrative (construction et entretien des trottoirs, creusement et remblai des tranchées, commodité de passage sur la voie publique,...)
- ▶ Règlements généraux d'urbanisme :
 - ▶ Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (centre de Braine-le-Château)
 - ▶ Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite
 - ▶ Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité
- ▶ ...

Pour les actes et travaux situés dans un périmètre concerné par un permis d'urbanisation, permis de lotir, plan communal d'aménagement (PCA) ou autre plan d'aménagement, les règles de ces derniers sont d'application. Toutefois, si ces règles sont laconiques, voire inexistantes et/ou que certaines dispositions du présent document s'avèrent complémentaires à celles-là, elles doivent s'appliquer. D'autre part, les dérogations aux règles de ces périmètres seront motivées en fonction du présent document.

Si le permis d'urbanisation a acquis une valeur indicative, c'est le RCU qui sera d'application.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à :

- ▶ toute demande de permis d'urbanisme ;
- ▶ toute demande de permis unique ;
- ▶ toute demande de permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir) ;
- ▶ toute demande de certificat d'urbanisme ;
- ▶ toute autre demande de permis (art. 127 du CWATUP) ;
- ▶ toute déclaration urbanistique préalable.

Tous actes ou travaux ayant trait au bâti ou à ses abords, même s'ils ne nécessitent pas le recours à un des actes administratifs repris dans l'énoncé ci-avant, sont tenus de respecter les prescriptions du présent règlement.

Les alignements déterminés par un plan d'alignement existant doivent être respectés.

2.1.3 MESURES DE PRÉCAUTION

- ▶ En cas de contradiction entre le Plan de secteur et le RCU (les prescriptions ou le zonage de la carte des aires différenciées), c'est le Plan de secteur qui est d'application.
- ▶ Les Rapports urbanistiques et environnementaux (RUE) élaborés après le RCU doivent y être conformes.
- ▶ Une construction non conforme à l'aire différenciée dans laquelle elle se trouve peut trouver sa justification de par l'existence, de part et d'autre de la parcelle et du même côté de la voirie, de constructions (couvertes par permis ou antérieures au Plan de secteur) non conformes à l'aire différenciée dans laquelle elles se trouvent également.

2.1.4 CONTENU SUPPLÉMENTAIRE POUR TOUTE DEMANDE DE PERMIS

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, toute demande de permis soumise à l'intervention d'un architecte doit contenir :

- ▶ une représentation du projet en 3D (perspective ou vue axonométrique) ;
- ▶ la déclaration d'égouttage (formulaire communal) ;
- ▶ tout autre document ou renseignement repris dans la « check-list » à obtenir près du service urbanisme de la commune.

Suite à l'analyse du dossier, le Collège se réserve le droit d'exiger des documents ou des études complémentaires (schéma d'ensoleillement, ...).

Documents supplémentaires à fournir :

- ▶ **Dans le cas d'une enquête publique :**
 - ▶ un extrait cadastral récent (daté de moins de 6 mois) ;
 - ▶ la liste des propriétaires (matrice cadastrale) dans un rayon de 50m autour du terrain (datée de moins de 6 mois).
- ▶ **Dans les zones concernées par la surimpression "Périmètre d'intérêt paysager" :**
 - ▶ une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti) et un levé précis (hauteur du faite, hauteur des murs gouttereaux, longueur des façades) des gabarits des immeubles voisins (immeubles établis sur les propriétés contiguës et ceux faisant face à la propriété sur laquelle porte la demande) et des niveaux du terrain ;
 - ▶ au moins 1 photo du bien faisant l'objet de la demande, prise depuis un point de vue lointain. L'objectif est de permettre à l'autorité compétente d'évaluer l'impact du projet dans le paysage global et pas seulement dans son contexte immédiat.
- ▶ **Dans les zones concernées par la surimpression "Périmètre de vue remarquable" :**
 - ▶ une simulation par photomontage de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage depuis le point ou la ligne de vue remarquable.
- ▶ **Dans les zones concernées par la surimpression "Risque d'inondation" :**
 - ▶ une étude technique complémentaire justifiant les mesures prises par rapport au risque d'inondation, si le Collège l'estime nécessaire suite à l'analyse du dossier.
- ▶ **Pour les bâtiments classés ou repris au patrimoine monumental :**
 - ▶ un relevé précis de la situation existante de toutes les façades.

2.2 APPROCHE URBANISTIQUE GLOBALE ET APPROCHE TERRITORIALE

(données à valeur non réglementaire)

Le Schéma de structure communal a défini la ligne directrice du développement communal comme suit :

"Limiter l'évolution de la population à 10.000 habitants et assurer la mixité sociale et fonctionnelle, tout en préservant les qualités paysagères, le cadre naturel de la commune ainsi que son caractère semi-rural".

Le règlement communal d'urbanisme vient donc renforcer cette ligne directrice.

Il favorisera le développement du patrimoine commun, plus particulièrement en lien avec le PCDN (Plan Communal de Développement de la Nature) et le PCDR (Programme Communal de Développement Rural).

L'accent sera mis sur la conservation du caractère villageois, propre à la commune sur la majeure partie de son territoire, par opposition au caractère des villes voisines, le renforcement de la convivialité de ses habitants dans un cadre de vie harmonieux et l'intégration des nouveaux habitants.

Le présent règlement fixe les conditions de l'évolution urbanistique de la commune, avec le souci d'intégrer les projets dans le bâti proche et existant de façon, notamment, à préserver et à renforcer le caractère villageois, semi-rural, historique, paysagé et convivial de Braine-le-Château, sans nier le caractère plus urbain ou industriel de certaines zones.

À cette fin, les principes suivants seront pris en compte pour l'application du présent règlement :

- ▶ L'évitement, dans tout projet, de surfaces et de volumes bâtis trop importants.
- ▶ La création ou l'aménagement de lieux de référence ou de lieux repères qui joueront un rôle symbolique ou qui pourront faire l'objet d'usages et d'appropriations, dans le but de permettre aux habitants de développer un sentiment d'appartenance (exemple : potager communautaire, place de village, espace public pour installer un chapiteau, ...).
- ▶ Le développement d'un tissu social et donc de relations entre les habitants lors de la création de nouveaux lotissements. Ceci, notamment, en encourageant les implantations groupées par rapport aux constructions isolées et en y incluant des espaces publics et du mobilier urbain.
- ▶ La limitation des zones privatives (maison, terrasse et début de jardin) à une zone de confort qui s'ouvre ensuite vers son environnement, tout en conservant une ouverture visuelle à partir des voiries publiques.
- ▶ La conservation et le renforcement des qualités architecturales et urbanistiques des grand-places des villages de Braine-le-Château et de Wauthier-Braine.
- ▶ La conservation du caractère rural et paysager des zones agricoles, des zones forestières et des zones d'espaces verts et de parc, tout en y permettant les infrastructures nécessaires à leur exploitation ou à leur entretien, dans le respect des contraintes urbanistiques propres à chacune de ces zones.
- ▶ Pour les zones d'habitat à caractère rural, la préservation de l'expression de leur ruralité (à travers les petits élevages, la culture, ...) et ce, en lien avec l'intérêt humain et paysager d'un village.
- ▶ L'intégration dans tout nouveau projet des techniques les plus favorables du point de vue économique et environnemental : récupération des énergies locales et durables, diminution au maximum des nuisances et des rejets en tous genres,...

2.2.1 APPROCHE URBANISTIQUE GLOBALE

Pour garantir un développement harmonieux du territoire, il est nécessaire de partir des objectifs de développement fixés par le Schéma de structure communal, à savoir :

- ▶ Renforcer la centralité et densifier l'urbanisation
 - ▶ Favoriser la densification des centres de villages proches des commerces, des équipements et des transports en commun. Et ce, en parallèle avec une densification "raisonnée" garante d'une certaine qualité du cadre de vie.
 - ▶ Encourager la diversité des fonctions à vocation locale dans les centres villageois pour augmenter leur attractivité et affirmer leur caractère semi-rural.
- ▶ Garantir le cadre semi-rural des quartiers résidentiels
 - ▶ Les quartiers présentant de faibles densités de bâti sont destinés à la construction peu dense d'habitations résidentielles (10 logements à l'hectare), dont l'implantation et le gabarit permettent de préserver les ouvertures paysagères.
 - ▶ Vu la richesse paysagère et la configuration du terrain, il faut conserver un maximum d'éléments contribuant à préserver la valeur esthétique des sites.
- ▶ Ne pas provoquer l'uniformisation du bâti
 - ▶ Actuellement la commune affiche une grande diversité dans son cadre bâti et un nombre limité de réserves foncières.
 - ▶ L'objectif du R.C.U ne sera en aucun cas une recherche d'uniformisation totale du bâti. Au contraire, les prescriptions s'appuieront sur cette diversité dans le cas notamment des aires différenciées et des prescriptions particulières.
- ▶ Préserver la qualité du patrimoine architectural existant
 - ▶ Il s'agit de favoriser des rénovations permettant une remise aux normes des bâtiments au niveau de la P.E.B. Cela, en étant attentif au respect des qualités architecturales originelles des bâtiments. La coexistence dans un même bâtiment, suite à une transformation, d'éléments contemporains judicieux peut être opportune. L'élaboration du présent R.C.U tient compte de ce fait.

2.2.2 APPROCHE TERRITORIALE : LES AIRES DIFFÉRENCIÉES

La totalité du territoire de Braine-le-Château a été divisée en plusieurs aires différenciées, en fonction des options communales exprimées dans le cadre du Schéma de structure et des caractéristiques du territoire.

Les zones d'habitat du Schéma de structure communal sont divisées en 4 aires résidentielles.

Pour rappel, voici la correspondance entre l'aire différenciée et les options du Schéma de structure.

AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI CONTINU	AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI VILLAGEOIS (CENTRE DE VILLAGE)	AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI SEMI-CONTINU	AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI DISCONTINU
1. DENSITÉ AU SSC			
(1a) Centre semi-urbain - Braine-le-Château La densification de l'habitat (25-35 log/ha) et des activités y est encouragée. Soutenir la densification car cette zone est proche des commerces, des équipements et des transports en commun. Et ce, en parallèle avec une densification « raisonnée » pour y garantir une qualité du cadre de vie. Encourager la diversité des fonctions à vocation locale afin d'y réaliser une zone « polarisatrice ». Autoriser les immeubles de bureaux, mais de taille limitée (moins de 20 personnes) et qui seraient autorisés à condition que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet. Autoriser les immeubles à appartements (unités de maximum 16 appartements) à condition que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet.	(1b) Noyau villageois - Centre de Wauthier-Braine (Densité recommandée 20-25 log/ha.) (1c) Noyau villageois - Noucelles (Densité recommandée 15-20 log/ha.) Ces noyaux se démarquent au sein du territoire rural par une densité du bâti relativement forte. L'espace public se doit d'être aménagé au mieux pour favoriser la convivialité et la rencontre. On encouragera le développement des commerces et services locaux, dans ou le plus proche possible du centre villageois. Autoriser les ensembles à appartements de petite taille, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti dans le respect de la densité autorisée	(2) Zone d'habitat à densité forte La densification de l'habitat (20 log/ ha) et des activités y est encouragée. Uniquement le long des routes régionales, autoriser les immeubles à appartements (unités de maximum 16 appartements) à condition que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet.	(3a) Zone d'habitat à densité moyenne (Densité recommandée 15 log/ha.) (4) Zone d'habitat à faible densité (Densité recommandée 10 log/ha) N'autoriser la subdivision de bâtiments en plusieurs logements que dans le respect de la densité autorisée afin d'éviter les nuisances de voisinage (bruits, trafic, perte d'intimité, problèmes de stationnement, etc.). Toutefois, la subdivision pourra être tolérée sur des parcelles situées à proximité des principaux axes de circulation. La construction d'immeubles à appartements est interdite.

Les autres aires à caractère urbanisable

Il s'agit des aires qui correspondent aux zones suivantes du Plan de secteur et du Schéma de structure :

Aire du Règlement communal d'urbanisme	Zone du Plan de secteur	Zone du Schéma de structure
AIRE DES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES	Zone de loisirs	Zone de loisirs
AIRE DES BÂTIMENTS DE GRAND GABARIT	Zone d'activité économique mixte et zone d'activité économique industrielle	Zone d'activité économique mixte et zone d'activité économique industrielle
AIRE DES SABLIERES	Zone d'extraction	Zone d'extraction
AIRE DES BÂTIMENTS COMMUNAUTAIRES	Zone de services publics et équipements communautaires	Zone d'équipements publics

Les autres aires non destinées à l'urbanisation

Aire du Règlement communal d'urbanisme	Zone du Plan de secteur	Zone du Schéma de structure
AIRE RURALE	Zone agricole	Zone agricole
AIRE DE BOIS ET FORÊTS	Zone forestière	Zone forestière
AIRE ÉCOLOGIQUE	Zone d'espaces verts	Zone d'espaces verts
AIRE D'AGRÉMENT	Zone de parc	Zone de parc

Les voiries et espaces publics

Des prescriptions particulières sont établies pour l'ensemble des voiries et espaces publics.

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.

4 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AIRES RÉSIDENTIELLES

4.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DE TOUTES LES AIRES RÉSIDENTIELLES

Ces prescriptions s'appliquent à toutes les constructions soumises à permis d'urbanisme ou déclaration urbanistique préalable.

4.1.1 CONSTRUCTIBILITÉ DE LA PARCELLE

Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct à une voirie publique suffisamment aménagée et équipée en eau et électricité.

Les lots de fond seront considérés comme urbanisables (uniquement pour la construction d'une habitation unifamiliale) dans les conditions cumulatives suivantes :

- ▶ La superficie totale de la parcelle est supérieure ou égale à 20 ares (situés en zone urbanisable au Plan de secteur).
- ▶ L'accès en pleine propriété aura minimum 4 m de largeur et sera bordé, de part et d'autre, par une haie de 2,00 m de hauteur. Il peut desservir 1 ou 2 lots. Si plus de 2 lots sont créés, la création d'une voirie communale est obligatoire.
- ▶ Le nouveau bâtiment sera construit avec minimum 12 m de recul par rapport à toutes les limites de la parcelle.

Quelle que soit l'aire différenciée dans laquelle ils se situent, les lots de fond sont soumis aux prescriptions de l'aire différenciée de bâti discontinu, à l'exception des règles liées aux reculs.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la division d'une parcelle bâtie en vue de créer un terrain à bâtir à front de voirie transforme le solde bâti en lot de fond.

Dans ce cas :

- ▶ Le nouveau lot à bâtir devra se préserver, à l'arrière de la zone de bâtisse, un jardin d'une profondeur minimale de 12 m.
- ▶ La nouvelle limite entre les 2 lots sera implantée à 6 m minimum de l'habitation existante sur le lot de fond créé.

4.1.2 DIVISION EN PARCELLES

Les critères de densité nécessaires pour appréhender la notion de "nouveau découpage parcellaire" d'une partie de territoire sont définis par le schéma de structure communal.

Les options et prescriptions du permis d'urbanisation doivent respecter les prescriptions particulières du règlement communal d'urbanisme propres à l'aire différenciée dans laquelle le terrain est situé.

On veille à adapter le découpage parcellaire au relief existant (respect du terrain naturel et relation à la rue).

Le découpage parcellaire est réalisé de manière à pouvoir implanter des bâtiments répondant aux exigences du présent règlement communal d'urbanisme (largeur parcellaire à adapter au relief naturel du terrain, accès, ...).

Les implantations ne sont pas répétitives et sont agencées de façon à donner une cohérence à l'ensemble. La zone de recul présente notamment des variations d'alignement.

Les haies ou éléments naturels existants sont conservés et intégrés à l'ensemble comme éléments structurants.

La végétation doit alterner avec le bâti, permettant de rythmer la rue par la succession des espaces ouverts et fermés.

4.1.3 RELIEF DU SOL

Les niveaux des terrasses extérieures ne peuvent dépasser de plus 50 cm le niveau du terrain existant. Les terrasses situées à moins de 2,00 m des limites mitoyennes doivent être établies au niveau du terrain naturel (préexistant au projet), sauf accord écrit explicite du (des) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s).

Elles sont accompagnées de mesures d'intégration telles que reprofilage en terrasses avec talus ou avec murs de soutènement et plantations, à préciser sur les plans de demande de permis d'urbanisme.

4.1.4 IMPLANTATION SUR L'ALIGNEMENT

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une démolition/reconstruction, la distance minimale entre la ligne de bâtisse et la limite physique du revêtement carrossable est de 1,50 m (pour le cheminement piéton) sauf si le projet s'inscrit dans un front de bâtisse continu qui ne respecte pas ce recul minimum.

Aucune partie de la bâtisse ne peut réduire la largeur du trottoir à moins de 1,50 m.

Le long des voiries régionales, l'accord préalable de la Direction des Routes du Brabant wallon (DGO1) est requis pour tout empiètement sur le trottoir.

Le niveau des fondations de la façade à rue, lorsque celle-ci se situe à l'alignement, est établi à une profondeur sous le trottoir d'au moins 1,50 m afin de permettre le creusement de tranchées en domaine public, sans danger pour le bâtiment.

ÉLÉMENTS EN SAILLIE SUR LE DOMAINE PUBLIC

- ▶ Aucune saillie en sous-sol n'est admise au-delà de l'alignement, exception faite des fondations de la façade.
- ▶ Les éléments en saillie sur la façade à rue implantée sur l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.
- ▶ Par rapport à l'alignement, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 15 cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et 1 m au-delà.
- ▶ Les portes, fenêtres et volets du rez-de-chaussée ou des caves ne peuvent s'ouvrir de plus de 10 cm au-dessus du domaine public.
- ▶ Les persiennes du rez-de-chaussée ou des caves ne peuvent avoir de partie fixe qui fasse saillie de plus de 10 cm au-delà de l'alignement.
- ▶ Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 3, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50 m du niveau du trottoir.
- ▶ Les auvents et marquises en position ouverte respectent un retrait d'au moins 35 cm depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison.
- ▶ Les descentes d'eau pluviale en bordure de trottoir doivent être encastrées dans les murs de façade.
- ▶ Les balcons ne peuvent pas déborder sur l'espace public.

4.1.5 IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

Les volumes s'implantent en respectant l'organisation existante des espaces collectifs.

VOLUME PRINCIPAL

L'implantation du volume principal est définie dans les prescriptions relatives à chaque aire différenciée.

La façade avant du volume principal à construire ne peut pas être implantée au-delà de la façade arrière du volume principal des habitations situées sur les parcelles contiguës.

VOLUMES SECONDAIRES ET ANNEXES

Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans détériorer le caractère dominant de celui-ci.

À l'exception des garages, les volumes annexes éventuels sont implantés au-delà du volume principal. Ils sont intégrés au site par des plantations et par le traitement des abords.

Les prescriptions relatives à chaque aire différenciée viennent compléter les présentes dispositions.

4.1.6 FAÇADES

Pour chaque façade (sauf mur en attente), le rapport entre le vide et le plein sera compris entre 20% et 60% (dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, ce rapport peut atteindre un maximum de 70%).

En façade à rue, les rez-de-chaussée doivent comporter au moins 10% de baies vitrées. Cette prescription ne concerne pas les murs de clôture.

En cas de rénovation, les baies existantes en façade à rue ne peuvent pas être murées, sauf :

- ▶ dans le cas de la transformation d'une porte en fenêtre ;
- ▶ si cette baie est reconstituée en un autre endroit sur la même façade.

4.1.7 ISOLATION DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation des façades respecte les conditions relatives à l'implantation sur l'alignement (article 4.1.4 supra).

L'empiètement de l'isolation extérieure sur une parcelle contiguë nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire de celle-ci.

4.1.8 MATÉRIAUX ET TEINTES

FAÇADES

- ▶ La nature des matériaux ainsi que leur teinte sont choisies de manière à s'intégrer dans l'environnement.
- ▶ Les gammes admises sont : rouge, blanc, beige, gris et brun. La teinte proposée doit être présente dans un rayon de 50 m autour de la construction.
- ▶ Matériaux d'élévation non autorisés :
 - ▶ les bardages PVC
 - ▶ les revêtements de type « shingles » bitumeux
 - ▶ les briques vernissées
 - ▶ les enduits imitant la pierre naturelle
 - ▶ le cimentage
- ▶ La teinte principale doit couvrir minimum 70% de la surface de l'ensemble des façades d'un même volume. Un mur en attente n'est pas pris en compte dans cette surface.
- ▶ Les murs en attente doivent être immédiatement revêtus d'un parement. Celui-ci sera similaire aux autres façades si le matériau s'y prête.
- ▶ **PAR VOLUME PRINCIPAL OU SECONDAIRE** : Maximum 2 teintes de matériaux de parement autorisées
- ▶ **VOLUME PRINCIPAL + VOLUME SECONDAIRE** : Maximum 3 teintes au total

Menuiseries des portes et fenêtres :

- ▶ Les châssis et les portes de garage sont traités pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments dans une même tonalité et avec une même facture et une même texture.
- ▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé et doré sont interdits.
- ▶ La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies.

TOITURES

- ▶ Couleurs : gris anthracite, brun, rouge et noir, à condition que cette teinte soit déjà présente dans un rayon de 50 m autour de la construction.

4.1.9 BALCONS ET TERRASSES SURÉLEVÉES

Les balcons et les terrasses surélevées sont en nombre limité et ces éléments doivent être architecturalement intégrés.

En façade avant :

- ▶ Les terrasses aux étages sont intégrées dans des évidements pratiqués dans la façade et qui préservent au minimum 50% de celle-ci.
- ▶ Les balcons et les terrasses peuvent présenter un débordement maximal de 50 cm par rapport au plan général de la façade.

Par défaut, les toitures plates sont aménagées en toitures vertes.

Une toiture plate ne peut être aménagée en terrasse que s'il est établi que celle-ci n'est pas susceptible de générer des vues gênantes vers les habitations et les terrasses au sol présentes ou potentiellement présentes sur les parcelles voisines.

Dans tous les cas, aucun balcon ni terrasse en hauteur ne peut être implanté à moins de 6 m des limites de propriété latérales sans être pourvu d'un dispositif brise-vue (bloquant la vue perpendiculaire vers les parcelles voisines), architecturalement intégré, d'une hauteur minimale de 1,80 m.

4.1.10 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS

- ▶ Les antennes paraboliques sont interdites en façade à rue.
- ▶ Les évacuations de gaz brûlés ainsi que les installations d'extraction d'air (telles que sorties de chaudière ou de hotte) :
 - ▶ doivent respecter les normes de bruit et ne créer aucune gêne pour le voisinage.
 - ▶ doivent respecter une distance minimale de 1,5 m par rapport à la limite de la propriété.
- ▶ Les modules des installations techniques externes de conditionnement d'air seront placés de manière à :
 - ▶ ne pas être visibles depuis la voie publique.
 - ▶ respecter les normes de bruit et ne créer aucune gêne pour le voisinage.
- ▶ L'installation de pompes à chaleur doit se faire en façade arrière et non pas sur les façades latérales. Toute installation doit être accompagnée d'un dispositif efficace de protection acoustique.

4.1.11 INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE

PANNEAUX SOLAIRES INSTALLÉS EN TOITURE

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques suivent la même pente que la toiture existante afin de limiter l'impact paysager.

En aucun cas, ils ne pourront dépasser l'aplomb des façades. Ils devront toujours être disposés de façon harmonieuse (composition générale simple pour éviter l'effet "patchwork").

Les panneaux disposés sur une toiture plate ne pourront être visibles ni depuis le domaine public ni depuis un point ou une ligne de vue remarquable.

INSTALLATIONS AU SOL

La visibilité de l'installation depuis le domaine public sera limitée autant que possible.

L'installation sera démontée et les panneaux évacués dans un délai de 3 mois à dater du jour où ceux-ci ne seraient plus fonctionnels.

INSTALLATIONS MURALES

L'installation ne sera pas visible depuis le domaine public sauf si elle est discrètement intégrée à l'architecture de la construction.

L'installation sera démontée et les panneaux évacués dans un délai de 3 mois à dater du jour où ceux-ci ne seraient plus fonctionnels.

4.1.12 STATIONNEMENT

Lors de toute nouvelle construction, de reconstruction ou, dans le cas d'un immeuble abritant une activité commerciale, artisanale ou industrielle, d'extension augmentant la surface exploitée de plus de 10%, ainsi que dans tout cas de division de logement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant ou en cas de demande d'un permis d'implantation commerciale, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement sera aménagé sur terrain privé (à l'air libre ou dans des garages), en fonction de la destination du bâtiment concerné.

Création d'un logement particulier :

- ▶ 2 emplacements extérieurs.
- ▶ Lorsque le respect du front de bâtisse impose une implantation sur l'alignement (ou à faible distance de celui-ci) et que le terrain présente une largeur à rue inférieure à 6 m, les 2 emplacements extérieurs peuvent être remplacés par un garage pour 1 voiture.

Création de logements groupés :

- ▶ 2 emplacements par logement + 1 emplacement extérieur par 2 logements (pour les visiteurs).
- ▶ En cas de construction d'un immeuble collectif de plus de 3 logements, le garage sera situé en sous-sol. Cette règle ne s'applique pas aux immeubles situés en zone inondable (aléa faible, moyen ou élevé).

Autres projets :

- ▶ Les autorités se réservent le droit d'imposer le nombre d'emplacements en fonction des caractéristiques du projet.

Partout où la situation le permet, le revêtement de sol des places de stationnement est perméable afin de réduire la quantité des eaux de ruissellement. La perméabilisation du sol est toujours privilégiée par rapport à l'installation de dispositifs de récolte et de stockage de l'eau de pluie.

PARKINGS COLLECTIFS OU EN VOIRIE

Les emplacements fixes de stationnement 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. Le stationnement sur les trottoirs et accotements en tout ou en partie devra constituer une exception. À terme, une telle situation doit trouver une solution, selon la configuration des lieux, en séparant distinctement les fonctions.

Si le stationnement est organisé parallèlement au sens de la circulation, la longueur minimale des emplacements est de 5 m pour une largeur minimale de 2 m, avec réservation d'un trottoir d'au moins 1,50 m de large pour permettre un accès aisé aux véhicules. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la longueur minimale des emplacements sera de 5,5 m pour une largeur minimale de 2,5 m.

Les emplacements spéciaux réservés aux PMR (personnes à mobilité réduite) auront une largeur minimale de 3,3 m.

La longueur minimale des emplacements PMR parallèles à la voirie sera de 7 m.

Une largeur de 2 m pourra exceptionnellement être autorisée pour les emplacements PMR aménagés le long d'une voirie existante, parallèlement à celle-ci, à condition de signaler l'emplacement par un marquage au sol approprié (2 sigles internationaux des personnes handicapées) au niveau de la bande de circulation le long de l'emplacement.

La plantation d'un arbre d'essence régionale pour 10 emplacements de stationnement est imposée dans les aires de parcage d'au moins 20 emplacements.

Les arbres et les buissons à planter sont sélectionnés parmi une gamme de variétés feuillues régionales (liste en annexe 1).

STATIONNEMENT PRIVATIF LIÉ À UNE HABITATION UNIFAMILIALE OU UN IMMEUBLE DE MOINS DE 4 APPARTEMENTS

Le stationnement doit être aménagé dans la zone de recul et, éventuellement, en zone de cours et jardin latérale, sans dépasser en profondeur, la façade arrière du volume principal.

Sur les lots de fond, le stationnement doit être aménagé exclusivement à l'avant de l'habitation et à une distance minimale de 3,00 m des limites de propriété.

4.1.13 GARAGES

Lorsqu'il existe du stationnement public devant la parcelle, l'emplacement de la porte de garage ou de l'accès carrossable doit être défini de façon à limiter strictement le nombre de places de parking publiques perdues.

L'implantation des garages doit être faite approximativement au niveau de la voirie ou au niveau du terrain naturel, à condition de respecter une pente d'accès praticable (4% maximum sur les 5 premiers mètres et 20% sur le reste) dans la zone de recul.

Les garages construits en volume latéral auront une hauteur sous gouttière de 2,8 m minimum. Leur élévation avant ne peut s'implanter au-delà de la moitié de la profondeur du volume principal.

4.1.14 CLÔTURES

- ▶ Pour tout projet, l'absence de clôture sur l'alignement pourra être imposée. À défaut, la clôture y sera limitée à une hauteur de 1,50 m.
- ▶ Aux limites latérales et arrière, les clôtures sont établies sur l'axe mitoyen, à l'exception des haies qui, par défaut, doivent être implantées en retrait de 50 cm (voir 3.1.4).
- ▶ Leur hauteur est de 2,00 m maximum sur tout le périmètre de la zone de cours et jardins et de 1,50 m maximum sur tout le périmètre de la zone de recul.
- ▶ En cas différence de niveau de plus de 20 cm entre deux parcelles mitoyennes, la clôture pourra être érigée de manière à atteindre un maximum de 2,20 m par rapport au terrain le plus bas, sauf accord écrit contraire entre les propriétaires concernés.
- ▶ Matériaux :
 - Dans la zone de recul :
 - treillis ;
 - bois naturel ;
 - haies ;
 - ferronneries ;
 - maçonnerie similaire à celle du bâtiment.
 - Dans la zone de cours et jardins :
 - treillis ;
 - haies ;
 - jusqu'à 8,00 m maximum au-delà de la façade arrière du volume principal :
 - palissades en bois naturel ou d'aspect similaire ;
 - gabions.
- ▶ La combinaison de maximum 3 de ces matériaux est autorisée.
- ▶ Pour les bâtiments de coin : la clôture autorisée peut être un mur pour la façade latérale à rue.
- ▶ Les haies devront de préférence comprendre plusieurs espèces. Le choix des essences est fait dans la liste reprise en annexe 1 du présent règlement (qui exclut tout conifère autre que l'if).

4.1.15 IMMEUBLES DE LOGEMENTS MULTIPLES ET D'USAGE MIXTE

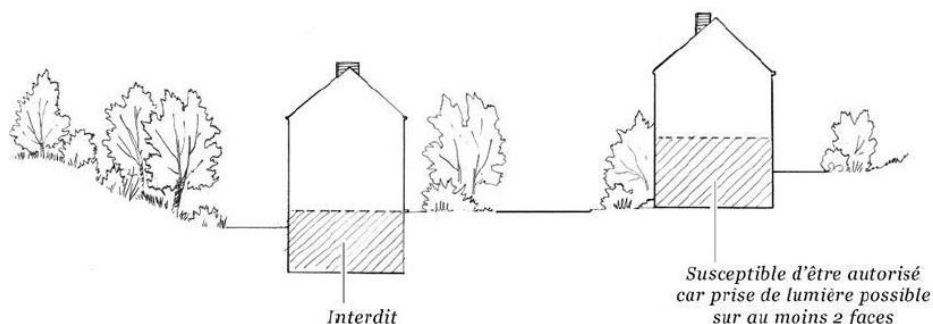
HABITABILITÉ LIÉE À UNE DIVISION DE BÂTIMENT

Les logements issus de la division d'un immeuble doivent répondre aux critères de qualité du Code du Logement : salubrité, confort et sécurité.

Les superficies minimales par type de logement sont indiquées ci-après. Les superficies dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2 m ne sont pas comptabilisées.

- ▶ Studio : 35 m²
- ▶ Logement 1 chambre : 50 m²
- ▶ Logement 2 chambres : 70 m²
- ▶ Logements 3 chambres : 90 m²

Il est interdit de créer un logement en sous-sol sauf situation particulière liée au relief (voir schéma ci-dessous).



On ne peut exhausser un volume secondaire sur un deuxième niveau pour créer un logement.

On ne peut construire ou aménager un ou des volumes annexes pour y créer un logement complet.

La division d'un bâtiment en plusieurs fonctions ou logements distincts ne peut amener une déstructuration de la composition de la façade, en particulier au niveau des baies, des châssis et des fenêtres. Les façades doivent respecter les prescriptions relatives à l'aire dans laquelle se trouve le bien dont la division est sollicitée.

L'éclairage et la ventilation des pièces de vie (séjour, cuisine, salle à manger, chambre) doit se faire de manière naturelle et directe. Une pièce de vie doit bénéficier d'au moins une prise de vue non zénithale et ouverte vers l'extérieur.

ACCÈS SÉPARATIF

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement. Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 5 m.

LOCAUX POUR VÉHICULES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

Tout nouvel immeuble à logements multiples sera doté d'un local pour l'entreposage des véhicules deux-roues non motorisés.

Ce local répondra aux conditions suivantes :

- ▶ être disponible pour l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- ▶ avoir des dimensions et une forme adaptées à son usage ainsi qu'au nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement pour véhicule 2 roues non motorisé par logement ;
- ▶ être sécurisé ;
- ▶ être aisément accessible pour les habitants tant depuis la voirie, que depuis les logements eux-mêmes.

LOCAL DE RANGEMENT PRIVATIF

Chaque logement dispose d'un local de rangement privatif de minimum 2 m² au sol par studio et 4 m² au sol par appartement.

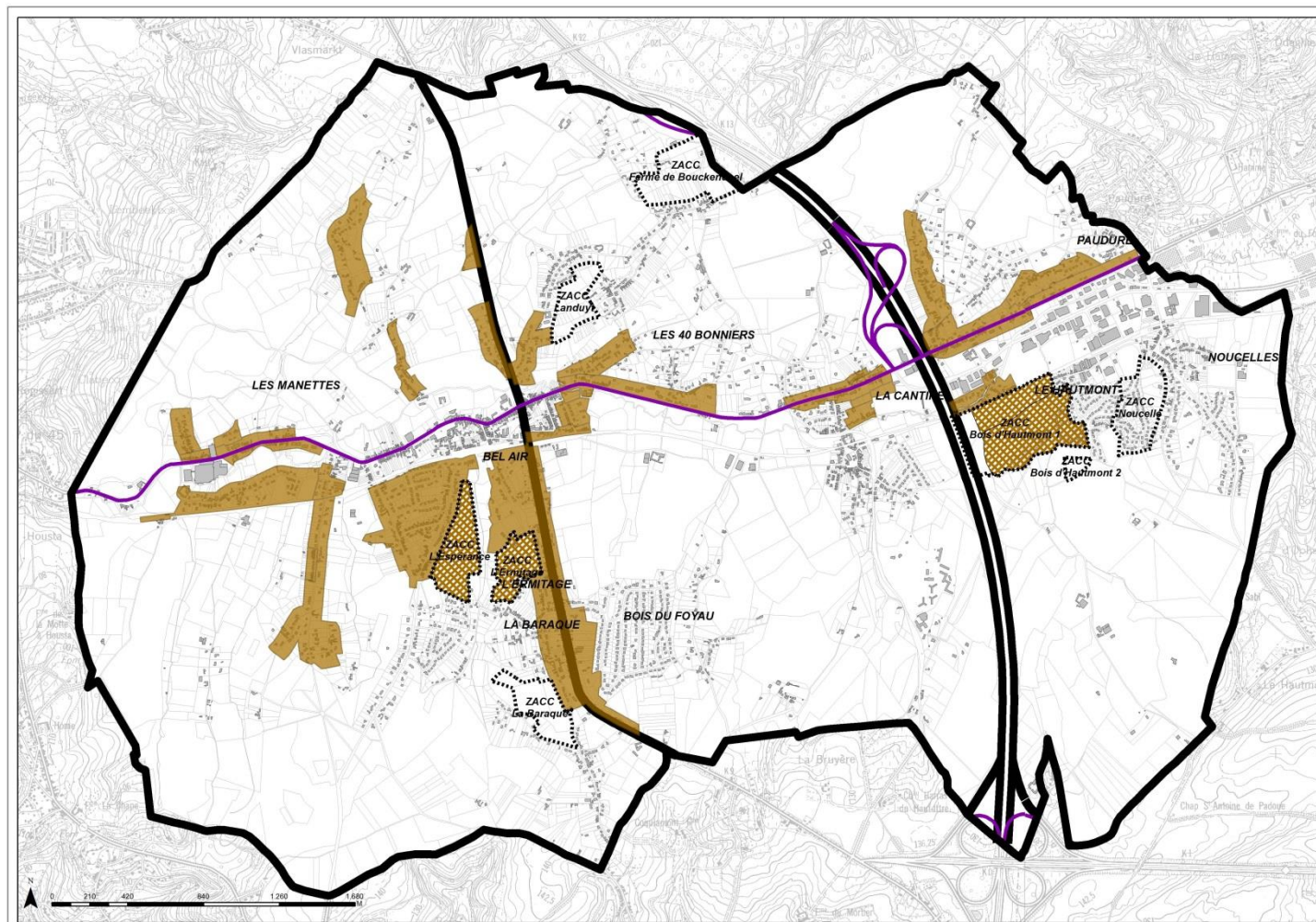
Une chaufferie commune à plusieurs logements n'est pas considérée comme un local de rangement privatif.

LOCAUX ET BÂTIMENTS SÉPARÉS DESTINÉS AU DÉPÔT TEMPORAIRE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Tout nouveau bâtiment à logements multiples ou qui abrite une activité professionnelle génératrice de déchets doit aménager un local destiné au dépôt temporaire des déchets ménagers.

4.4 A.3 AIRE DIFFÉRENCIÉE DE BÂTI SEMI-CONTINU

4.4.1 CARTOGRAPHIE



4.4.2 OBJECTIFS URBANISTIQUES

- ▶ *Assurer une urbanisation par le recours à des constructions jumelées.*
- ▶ *Limiter la densification générée par les immeubles à appartements :*
 - ▶ *le long des routes régionales : limitation du nombre d'unités de logement à 16 appartements maximum et de la volumétrie à un gabarit R+2+T maximum ;*
 - ▶ *dans le reste de l'aire : limitation du nombre d'unités de logement à 3 appartements maximum et de la volumétrie à celle du bâti villageois existant (volumétrie générale : R+1+T).*
- ▶ *Assurer la mixité des fonctions de proximité (commerces, services publics ou privés).*
- ▶ *Veiller à une composition compacte de la volumétrie afin d'éviter le dispersement.*

4.4.3 IMPLANTATION

VOLUME PRINCIPAL ET VOLUMES SECONDAIRES

Recul latéral

L'implantation se fait en s'accolant obligatoirement au moins à une limite latérale si un mur en attente existe ou, dans le cas de parcelle(s) contiguë(s) non bâtie(s), si le parcellaire dans lequel s'inscrit le projet se prête au développement de constructions mitoyennes.

Dans les autres cas, le recul latéral est fixé entre 3 m et 5 m.

Un mur gouttereau n'est pas autorisé en limite mitoyenne.

Recul avant

Le recul avant du volume principal :

- soit respecte la continuité du front de bâtisse existant ; en cas de lignes de bâtisse différentes sur les parcelles contiguës, le volume principal devra s'aligner soit sur la ligne de bâtisse voisine la plus proche de la voirie soit entre les deux lignes de bâtisse avec, dans ce cas, un recul maximal de 7 m par rapport à l'alignement ;
- soit est compris entre 5 et 7 m par rapport à l'alignement lors de la création d'au moins 4 lots (ou habitations) contigus.

Un recul différent peut être toléré si une ou plusieurs des conditions suivantes sont rencontrées :

- il existe une végétation (arbre, haie,...) ou un autre élément construit (mur, soutènement,...) dont la conservation est justifiée ;
- la fonction du bâtiment est particulière (école, équipement sportif, culturel,...) ;
- il existe des contraintes importantes de relief.

Recul arrière

Un recul par rapport à la limite de fond de parcelle est à respecter avec un minimum égal à 5 m.

VOLUME PRINCIPAL

La profondeur maximale hors-sol du volume principal est fixée à 10 m.

Le volume principal ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur la façade arrière du volume principal voisin le moins profond.

VOLUMES SECONDAIRES

L'implantation des volumes secondaires en façade avant est interdite, sauf en cas d'alignements de façades différents où le volume secondaire peut jouer un rôle de transition entre les constructions afin d'améliorer la cohérence du front de bâtisse.

Au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur maximale du volume secondaire est fixée à 5 m à partir de la façade arrière du volume principal.

La superficie totale des volumes secondaires ne dépasse pas 60% de la superficie du volume principal.

4.4.4 GABARIT

VOLUME PRINCIPAL

- ▶ La hauteur sous gouttière de la façade avant du volume principal est comprise entre 4,5 m et 8,5 m (minimum deux niveaux de baies sous gouttière).
- ▶ Dans le respect des hauteurs ainsi définies, la hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue. Dans le cas de constructions 4 façades, la hauteur de la façade avant doit tenir compte aussi des façades situées de l'autre côté de la voirie, en vis-à-vis du terrain. La hauteur de la nouvelle façade doit être égale ou inférieure, avec maximum 1 m de différence, par rapport aux façades de référence.
- ▶ La hauteur du faîte d'un volume principal ne peut dépasser 13,50 m.
- ▶ Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol.

VOLUMES SECONDAIRES

- ▶ La hauteur sous gouttière du volume secondaire sera nettement inférieure à celle du volume principal (à savoir : minimum 1 m de différence sauf si le volume principal présente une hauteur sous gouttière trop basse et que cette contrainte ne permet pas au volume secondaire d'atteindre une hauteur sous gouttière de 2,80 m ou une hauteur d'acrotère de 3,20 m [*hauteurs mesurées par rapport au niveau moyen du terrain existant au droit de la construction*]).
- ▶ Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

4.4.5 TOITURE

La hauteur du versant de toiture ne peut pas être supérieure à la hauteur sous gouttière.

Le faîte est parallèle à la plus grande longueur de la construction.

PENTES DE TOITURES

VOLUME PRINCIPAL

- ▶ Le volume principal aura une toiture à deux versants et, éventuellement, trois versants pour les habitations "3 façades".
- ▶ La pente est imposée par une des bâtisses mitoyennes ou, en l'absence de construction mitoyenne, par la pente dominant dans l'ensemble de bâtisses concerné, le sens du faîte étant ainsi respecté.
- ▶ La toiture plate est tolérée pour des volumes principaux peu visibles depuis la voirie. Dans ce cas, leur hauteur sur acrotère est comprise entre 4,5 et 6,5 m et des volumes plus bas peuvent être autorisés à titre accessoire. Les toitures plates doivent être majoritairement végétalisées.

VOLUME SECONDAIRE

- ▶ La toiture du volume secondaire aura un ou deux versants
- ▶ La toiture plate est également autorisée. Au-delà de 4 m², elle doit être végétalisée.

LUCARNES ET FENÊTRES DE TOIT

- ▶ Les lucarnes sont autorisées en façade arrière.
- ▶ Sur les autres façades, les lucarnes ne sont autorisées qu'à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale autorisée pour le gabarit du volume principal (voir 4.4.4).
- ▶ Les lucarnes doivent être placées à plus de 1 m du pignon.
- ▶ Le parement doit être identique à la toiture ou à la façade (même teinte).
- ▶ Au total, elles ne peuvent dépasser 50 % de la largeur de la façade, sauf en cas de transformation d'une habitation sans étage (R+T) où la lucarne pourra se développer sur 75 % de la longueur de la façade afin de rendre le premier étage (sous toiture) plus confortablement habitable.
- ▶ Le toit des lucarnes sera implanté sensiblement sous le niveau du faîte de la toiture.
- ▶ La hauteur sous plafond sera limitée à 2,20 m au droit des lucarnes.
- ▶ Toute lucarne dont la ligne supérieure des joues (faces latérales) dépasse la hauteur sous gouttière maximale autorisée (voir GABARIT ci-avant) doit être traitée sous forme de lucarne à bâtière.
- ▶ Les fenêtres de toit sont autorisées.

4.4.6 OCCUPATION ET IMPERMÉABILISATION DU SOL

- ▶ Tout projet sera conçu afin de minimiser l'emprise des constructions sur la parcelle.
- ▶ Les constructions hors sol ne pourront pas couvrir plus de 35% de la surface de la parcelle prise en compte dans le calcul de la densité (voir lexique), avec un maximum de 220 m².
- ▶ Sur les parcelles existantes de moins de 400 m², l'emprise des constructions est limitée à 140 m².
- ▶ L'imperméabilisation de la surface non construite de la parcelle est limitée à 15 %.

9.1 ANNEXE 1. Essences indigènes autorisées (MB 26/09/2016)

"Liste des espèces indigènes éligibles pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire et pour l'entretien des arbres têtards (annexe 1^{ère} de l'Arrêté ministériel du 08/09/2016)".

Alisier blanc ou alouchier (<i>Sorbus aria</i> L.)	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link) ac	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> (L.) Mill. subsp. <i>sylvestris</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i> L. Crantz)	Griottier (<i>Prunus cerasus</i> L.)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i> L.) (x)
Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.)	Groseillier à maquereaux (<i>Ribes uva-crispa</i> L.) (ca)	Prunier crêpe (<i>Prunus domestica</i> L. subsp. <i>insititia</i> (L.) Bonnier et Layens) (ca)
Aubépine à deux styles (<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.)	(hy)	Ronce (<i>Rubus</i> sp.)
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.) hy	Groseillier noir ou cassis (<i>Ribes nigrum</i> L.) hy	Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i> L.) hy
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> Ehrh.) (ac)	Groseillier rouge (<i>Ribes rubrum</i> L.) (ca) (hy)	Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i> L.) (hy)
(hy)	Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i> L.)	Saule blanc (<i>Salix alba</i> L.) (hy)
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i> Roth)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i> L.) (ac)	Saule cendré (<i>Salix cinerea</i> L.) hy
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i> Mill.)	Lierre commun (<i>Hedera helix</i> L.)	Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i> L.) (hy)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i> L.) (ac)	Merisier (<i>Prunus avium</i> L.)	Saule fragile (<i>Salix fragilis</i> L.) et son hybride avec <i>S. alba</i> (<i>S. xrubens</i> Schrank) (hy)
Charme (<i>Carpinus betulus</i> L.)	Myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh.)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i> L.)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i> Mill.) ac	Néflier (<i>Mespilus germanica</i> L.) ac	Saule pourpre (<i>Salix purpurea</i> L. (Smith) Koch) (hy)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i> L.)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i> L.) (ca) (x)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i> L.) (ac)
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i> Lieblein)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i> L.)	Sureau à grappes (<i>Sambucus racemosa</i> L.) ac
Cognassier (<i>Cydonia oblonga</i> Mill.)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i> L.) (ca)	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i> L.) (ca)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i> L.) ca	Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i> Mill.)	Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.) (ca)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i> L.) (ca)	Orme de montagne (<i>Ulmus glabra</i> Huds.)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i> Mill.) (x)
Églantier (<i>Rosa canina</i> L.)	Peuplier blanc (<i>Populus alba</i> L.) (hy)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> L.) ca x
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i> L.) (ca)	Peuplier grisard (<i>Populus canescens</i> (Ait.) Smith) (hy)	Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i> L.) ca x
Érable plane (<i>Acer platanoides</i> L.)	Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i> L.)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i> L.)
Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i> L.)	Poirier cultivé (<i>Pyrus communis</i> L. subsp. <i>communis</i>)	
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i> L.) (ac)	Poirier sauvage (<i>Pyrus pyrausta</i>)	
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i> L.)	Pommier commun (<i>Malus sylvestris</i> (L.) Mill. subsp. <i>mitis</i> (Wallr.) Mansf)	
Fusain d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i> L.) (ca)		

If (*Taxus Baccata*) : espèce indigène non reprise dans la liste susvisée mais autorisée sur le territoire de Braine-le-Château sauf en bordure de pâture.

LÉGENDE DES PRÉFÉRENCES OU EXIGENCES PAR RAPPORT AUX SOLS

ca :	à réserver aux sols calcaires	ac :	à réserver aux sols acides	hy :	à réserver aux sols frais à humides	x :	convient pour tous les sols secs
------	-------------------------------	------	----------------------------	------	-------------------------------------	-----	----------------------------------

Lorsque le sigle est entre parenthèses, il s'agit plutôt d'une préférence que d'une exigence.