

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME VILLE DE SOIGNIES

Table des Matières

<i>Lexique</i>	a
<i>Liste des abréviations utilisées</i>	c
A. DISPOSITIONS GENERALES	1
Art. 1 : Champ d'application	1
Art. 2 : Effets juridiques	2
Art. 3 : La commission consultative d'aménagement du territoire	2
Art. 4 : Règlements divers et dispositions légales	2
Art. 5 : Contenu des dossiers de demande de permis	2
Art. 6 : Dérogation	3
Art. 7 : Aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement	4
Art. 8 : Emplacements de parcage	6
Art. 9 : Des voiries et réseaux de communication	6
Art. 10 : Des lotissements	15
Art. 11 : Des P.P.A	18
Art. 12 : Des zones d'extension d'habitat	18
Art. 13 : Des plantations et de l'entretien des terrains non bâtis	19
Art. 14 : Des clôtures	21
Art. 15 : Le plan des aires paysagères	22

B.	DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE AIRE PAYSAGERE	23
	Art. 16 : Aire de centre ancien protégé	23
	Art. 17 : Aire de bâtisse en ordre continu	31
	Art. 17bis : Aire de bâtisse en ordre continu – Cas de Thieusies	45
	Art. 18 : Aire de bâtisse en ordre ouvert en milieu urbain	46
	Art. 19 : Aire de bâtisse en ordre discontinu	51
	Art. 20 : Aires de cité ou de construction d'ensemble	53
	Art. 21 : Aire de bâtisse en milieu rural ouvert	63
	Art. 21bis : Aire de bâtisse en milieu rural – Cas particuliers	69
	Art. 22 : Aire de grands bâtiments à usage spécifique	71
	Art. 23 : Aire de grands équipements publics	75
	Art. 24 : Aire rurale ou non urbanisée	77
C.	DISPOSITIONS TECHNIQUES DIVERSES	79
	Art. 25 : Implantations des bâtiments	79
	Art. 26 : Hygiène – Salubrité des logements	80
	Art. 27 : Environnement des constructions	80
	Art. 28 : Cheminées	80
	Art. 29 : Assainissement – Evacuation des eaux	81
	Art. 30 : Eau potable	82
	Art. 31 : Installations électriques	82
	Art. 32 : Gaz	82
	Art. 33: Friteries	82

LEXIQUE

Volume (ou bâtiment) principal

Le bâtiment principal (ou volume principal) est la partie d'un bâtiment, se distinguant par plusieurs critères, lesquels ne sont toutefois pas toujours tous applicables à tous les cas :

- le volume s'impose comme principal ;
- la toiture est la plus élevée ;
- envisagée à partir de la façade à rue ou de la façade d'entrée, c'est la partie du bâtiment limitée au premier mur postérieur percé des fenêtres indispensables ;
- ce corps de bâtiment abrite la fonction principale ou la plus représentative.

Volume (ou bâtiment) annexe

Bâtiment utilisé en général pour abriter une fonction secondaire ou complémentaire à celle(s) du bâtiment principal qu'il complète.

Il est généralement accolé au bâtiment principal mais parfois isolé sur la parcelle.

Son gabarit est nettement inférieur à celui du bâtiment principal (souvent d'un étage ou plus).

Bâtiment d'exploitation

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

Lucarne

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

Il faut citer entre autres les types de lucarnes suivants (voir croquis n° 1) :

- à bâtière dont la face avant est en retrait du plan de la façade du bâtiment et couverte d'une toiture à deux versants avec faîte perpendiculaire au plan de la façade ;
- rentrante : lucarne construite en creux sur le plan du versant et en retrait sur le plan du mur de façade ;
- passante dont la face avant est située dans le plan de la façade du bâtiment et couverte d'une toiture à deux versants avec faîte perpendiculaire au plan de la façade .

Véranda

Pièce ou galerie accolée au rez-de-chaussée d'un bâtiment et principalement vitrée.

Recul

Partie d'une parcelle située entre l'alignement de la voirie et la façade avant du bâtiment y existant et/ou la limite minimale selon laquelle elle peut être établie. La profondeur du recul est mesurée perpendiculairement à l'alignement.

Dégagement latéral

Partie non bâtissable d'une parcelle située le long de sa limite latérale. Sa largeur est mesurée perpendiculairement à cette limite latérale.

Mobilier urbain

On qualifie de mobilier urbain l'ensemble des équipements de service et de confort complémentaires à l'aménagement de la voie publique, ou le cas échéant d'une voie privée, et ce, tant en ville que le long des routes et autoroutes : équipements divers des aires de repos et de parcage, aubettes ou édicules, bancs et tables, poubelles, bacs à plantes, dispositifs de publicité et d'affichage, appareils d'éclairage, éléments de signalisation, ...

On inclut dans ce vocable les divers appareils automatiques de distribution à usage privé, extensions ou équipement divers à placer sur la voie publique.

Liste des abréviations utilisées

C.W.A.T.U.P.	Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine
A.R.	Arrêté Royal
A.M.	Arrêté ministériel
C.M.	Circulaire ministérielle
P.P.A.	Plan particulier d'aménagement
RGG I	Réseau à grand gabarit I - autoroutes
RGG II	Réseau à grand gabarit II - routes pour automobiles
RGG III	Réseau à grand gabarit III - routes rapides
RESI	Réseau interurbain
M.B.	Moniteur belge
Collège	Collège des Bourgmestre et Echevins
SRWL	Société régionale wallonne du logement
RCU	Règlement communal d'urbanisme
R.G.B.S.R.	Règlement général sur les bâtisses en site rural (Art. 322/12 à 322/25 du C.W.A.T.U.P.) (Art. 416 à 429 du nouveau C.W.A.T.U.P.)

A. DISPOSITIONS GENERALES**Art. 1 : Champ d'application**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent :

- A) aux actes soumis à autorisation de bâtir conformément aux dispositions de l'article 41 du CWATUP (Art 84 nouveau CWATUP) ;
- B) aux actes imposés par le présent règlement notamment :
 - abattage des arbres hautes tiges et des haies (distinctement des dispositions des Art. 41 § 1-3, 41 § 1-7 et 41 § 1-8 du CWATUP) (Art. 84§1-3, 84§1-7 et 84§1-8 du nouveau CWATUP) ;
 - construction de clôtures (distinctement des dispositions de l'Art. 192-1-d du CWATUP) (Art. 262-1.d du nouveau CWATUP) ;
 - abattage ou modification de la silhouette des arbres ou arbustes isolés, groupés ou en alignement (voir règlement communal du 31 janvier 1995) ;
 - travaux d'entretien et de consolidation des bâtiments existants (distinctement de ceux prévus à l'article 192/6 du CWATUP) (Art. 262-6 du nouveau CWATUP);
- C) à l'installation d'antennes paraboliques ;
- D) aux actes soumis à autorisation de lotir conformément aux dispositions de l'article 53 du CWATUP (Art. 89 et 90 du nouveau CWATUP);
- E) aux actes soumis aux dispositions du Décret du 27 octobre 1988 sur les carrières modifié le 23 décembre 93 ;
- F) aux actes soumis au règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité régis par les articles 322/26 à 322/37 du CWATUP (Art. 430 à 441 du nouveau CWATUP) ainsi que le règlement de la Ville repris en annexe n°1 ;
- G) aux actes permis par les dispositions des articles 192 et 193 du CWATUP (Art. 262 et 263 du nouveau CWATUP).

Art. 2 : Effets juridiques

Le présent règlement communal et le(s) plan(s) des aires paysagères qui s'y rapportent sont opposables aux autorités publiques et privées, aux sociétés et aux particuliers.

Ils ont force obligatoire et sont opposables aux tiers.

Le présent règlement détermine d'ailleurs certains cas où l'avis de la CCAT est requis par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Art. 3 : La Commission Consultative d'Aménagement du Territoire

En application de l'article 150 du CWATUP (Art. 7 du nouveau CWATUP), une commission consultative d'aménagement du territoire est instituée.

Son rôle et ses attributions sont fixés par ledit Code.

Art. 4 : Règlements divers et dispositions légales

* Toutes les directives des circulaires ministérielles ou autres dispositions légales en vigueur et applicables en matière d'urbanisme sont respectées et en particulier les règlements généraux pris en vertu de l'article 57 du CWATUP (Art. 76 et 77 du nouveau CWATUP).

* Le long des installations de transport de produits gazeux et autres par canalisations, les travaux respectent les dispositions de l'A.R. du 21 septembre 1988.

Le texte d'application est repris en annexe 11.

Art. 5 : Contenu des dossiers de demande de permis

Le contenu des divers dossiers de demande de permis est celui fixé, selon les cas, par les dispositions des Art. 203 à 231 du CWATUP (Art. 284 et 314 du nouveau CWATUP).

Toutefois, lorsque la demande de permis concerne une dérogation ou l'application d'un cas spécifique visé dans le présent règlement, l'auteur de projet doit compléter le dossier par un rapport justificatif (texte, croquis, photos, ...) déterminant les critères qui ont entraîné la solution proposée. Un échantillon des matériaux à utiliser peut être demandé pour la Ville.

Les dossiers de demande de construction ou de transformation en vue de créer plusieurs logements de petite superficie doivent comporter pour chacun des logements la justification du respect des critères de l'Art. 26 "Hygiène-salubrité des logements" et ses annexes.

L'avis du service incendie doit aussi être demandé dans ces cas.

Lorsque l'usage du bâtiment nécessite une publicité ou une enseigne, les tracés de celles-ci doivent figurer sur les vues en élévation.

Dans le cadre des travaux d'entretien et de consolidation de bâtiments existants, le type, la nature, la teinte, la texture des divers matériaux à mettre en oeuvre (y compris le modèle des châssis) doivent faire l'objet d'une autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les travaux d'entretien et de consolidation visés ci-avant sont ceux relatifs au remplacement des matériaux des façades et toitures (type et couleur des matériaux, dessin des menuiseries tels les châssis, lucarnes, portes, corniches, ...).

Art. 6 : Dérogation

Il est permis de déroger aux dispositions du présent règlement conformément aux dispositions imposées par l'article 59 § 2 du CWATUP (Art. 113 et 114 du nouveau CWATUP).

Le traitement de ces dossiers de demande de dérogation tient compte des quatre principes suivants :

- 6-1 l'importance de la partie du bâtiment en dérogation doit rester relativement minime par rapport à son ensemble ;
- 6-2 l'importance de la gêne pour l'environnement immédiat que cette dérogation est susceptible d'entraîner doit être vérifiée ;
- 6-3 la dérogation doit porter sur un élément vital pour le confort du logement ou de la poursuite de l'activité ;
- 6-4 l'inexistence d'autre solution technique réaliste conforme au présent règlement doit être établie.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

Art. 7 : Aspect des bâtiments et 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.

Au-delà de la satisfaction des besoins individuels et collectifs, la construction nouvelle ou transformée doit établir un dialogue fructueux avec cet environnement de manière telle qu'il se trouve enrichi de cet apport et non dégradé.

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.

Dans ce cas, le collège demande l'avis de la CCAT.

Ces principes doivent être pris dans un sens plus restrictif que les dispositions particulières.

7-1 Destination du bien par rapport à l'environnement

La construction nouvelle ou transformée ne peut pas nuire aux conditions de calme, d'hygiène, de sécurité et de salubrité du voisinage tenant compte des affectations prévues par le plan de secteur ainsi que de celles précisées par le schéma de structure.

Pour rappel, ces conditions font l'objet de normes, de C.M., et d'autres règlements cités à l'Art. 4, ainsi que de dispositions techniques aux Art. 25 à 33.

7-2 Gabarit

La construction nouvelle ou transformée tient compte des gabarits existants en largeur, profondeur et hauteur.

7-3 Alignement

La construction nouvelle ou transformée doit respecter l'alignement tel que défini à l'Art. 9 relatif aux voiries et réseaux de communication.

7-4 Unité architecturale du bâtiment

La construction nouvelle ou transformée ne peut être autorisée que dans la mesure où la totalité du bâtiment présente un caractère architectural cohérent.

7-5 Ensembles homogènes

Sur le territoire communal, il existe plusieurs ensembles de quelques bâtisses présentant une certaine valeur urbanistique et architecturale. Ces ensembles sont protégés et toute transformation n'y est autorisée que dans la mesure où la cohérence n'est pas mise en cause. Ces principaux ensembles sont repris au plan des aires paysagères et font l'objet des dispositions de l'article 20 des dispositions particulières.

Les ensembles moins importants (4 à 15 bâtiments) ne sont pas repérés systématiquement mais sont à analyser et à traiter de manière globale dans le cadre de la première demande de permis concernant l'un ou plusieurs de leurs éléments.

7-6 Aspects des bâtiments et matériaux

Localement, le type des matériaux, leur teinte, les rythmes des façades de bâtisses peuvent être imposés de manière à maintenir la continuité du tissu urbain existant.

7-7 Hauteurs sous corniches

Les hauteurs sous corniche des volumes principaux, citées dans les dispositions particulières, se mesurent par rapport au niveau moyen soit du trottoir, soit du terrain naturel. La moyenne est généralement établie dans l'axe de la façade concernée.

Art. 8 : Emplacements de parcage

La construction de tout bâtiment ou réaffectation doit comporter des emplacements de parcage selon les dispositions de la C.M. du 17 juin 1970.

Le texte d'application est repris en annexe n° 8.

Art. 9 : Des voiries et réseaux de communication**9-1 Conception de l'aménagement des voiries et espaces publics**

Les voiries et les espaces publics sont aménagés selon une conception d'ensemble en ce qui concerne le traitement des surfaces horizontales et verticales, plantées ou non.

Tout aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes en respectant le caractère de la commune et réduisant au maximum la gêne pour l'environnement.

Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries, on cherche à améliorer la sécurité par le ralentissement du trafic, par une bonne visibilité et par l'éveil de l'attention des usagers, notamment à l'approche des carrefours, des zones à forte fréquentation piétonne ainsi que des traversées.

Ces endroits sont éventuellement marqués par une modification du dessin de la chaussée, de l'aménagement de zones d'arrêt, la pose de bornes et de protections physiques.

L'aménagement de ces accès ainsi que la hauteur des bordures tiennent compte et permettent aisément la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'implantation, le tracé, l'aménagement des voiries et de leurs abords respectent au maximum la configuration du terrain naturel, les niveaux de la voirie préexistante ainsi que ceux des seuils des habitations.

Les déblais et les remblais sont ainsi strictement limités.

Dans le cas de lotissements ou de constructions groupées, les projets soumis à autorisation détaillent le traitement des espaces publics, en ce compris le mobilier urbain. Ces aménagements sont réalisés à charge du demandeur selon les dispositions de l'Art. 10 relatif aux lotissements.

9-2 Emprises ou limites du domaine public

La largeur des rues et les fronts de bâtisses (façades et/ou pignons), les haies, murs, murets et clôtures sis à la limite du domaine public sont maintenus dans leur situation actuelle.

Ces limites entre l'espace public et le domaine privé constituent l'alignement. L'alignement peut éventuellement être confondu avec le front de bâtisse si ce dernier est situé sur cette limite.

Il peut cependant être modifié et précisé :

- a) par des plans d'alignement ou d'emprises ;
- b) par des plans particuliers d'aménagement ;
- c) par des indications figurant au plan des aires paysagères ainsi que les dispositions du schéma de structure ;
- d) si besoin, par le Collège ou le Conseil Communal qui impose cet alignement dans le cadre des autorisations à délivrer tenant compte de la situation existante et de la largeur d'assiette nécessaire pour respecter les gabarits fixés ci-après. Ce paragraphe ne s'applique pas aux voiries sises à l'intérieur de l'aire paysagère concernée par l'Art. 16 "Aire paysagère de centre ancien protégé".

9-3 Ecart et éloignement vis-à-vis du domaine public

Pour rappel, sauf cas particuliers existants ou faisant l'objet de servitudes ou d'accord, la partie publique des équipements, réseaux de distribution, services publics est celle qui est placée dans le domaine public jusqu'à la limite de l'alignement. Au-delà, ce sont les raccordements individuels propres à chacun des usagers (voir Art. 10.5 pour les conditions de prise en charge des coûts de réalisation).

Dans les cas de :

- propriétés (déjà bâties ou non bâties) ne touchant pas directement aux voiries du domaine public donc celles desservies par une voirie privée ou par servitude de passage ;
- propriétés touchant directement aux voiries du domaine public mais sur lesquelles les bâtiments existants ou à créer sont éloignés de cet alignement ;

en vue de la délivrance de tout permis pour la construction de nouveaux bâtiments, la transformation et l'extension de bâtiments existants, la division en vue d'une vente totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments en plusieurs logements ou autres usages, le Collège impose :

- soit au préalable la réalisation d'un lotissement avec équipement répondant aux dispositions de l'Art. 10 ;

- soit la procédure du permis de bâtir global.

Ce permis de bâtir global fixe :

- les modalités de prise en charge des extensions des équipements à réaliser sur le domaine public en accord avec le demandeur, les concessionnaires et le Collège ;
- les conditions d'exécution des accès privés ainsi que les modalités d'accès aux divers services (service incendie, emplacements des compteurs et vannes, collecte des immondices ...) ;
- les conditions de respect des caractéristiques d'ensemble du complexe tel que prévu entre autre à l'Art. 7-5.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

9-4 Classification des rues et largeurs en découlant

Le schéma de structure classe l'ensemble des voiries du territoire de la commune dans l'une des catégories suivantes .

0	grandes infrastructures et/ou RGG I, RGG II, RGG III (annexe 14)
I	réseau primaire et RESI
II	réseau secondaire
III	réseau tertiaire
IV	type résidentiel
V	"zone 30",
VI	Impasses, cours,
VII	voies "piétonnes",
VIII	voiries agricoles et forestières
IX	sentiers, ruelles, chemins pour piétons

0 Grandes infrastructures et/ou RGG I, RGG II, RGG III

Les grandes infrastructures font l'objet de plans d'emprises déterminant des servitudes établies par leurs gestionnaires et précisées par certaines dispositions reprises au schéma de structure.

A l'intérieur de ces périmètres d'emprise, leur aménagement est libre à l'exception des dispositifs (écran antibruit, plantation, etc.) qui peuvent être imposés systématiquement ou localement par le schéma de structure ou d'autres dispositions (étude d'incidence par exemple) pour faciliter leur intégration dans le paysage ou réduire les gênes qu'elles risquent de produire dans l'environnement.

Les plantations, engazonnements, talus aménagés ou non, etc. sont entretenus régulièrement.

I. Réseau primaire et/ou RESI

Ce réseau primaire et/ou RESI reprend les routes régionales, les routes provinciales ainsi que les principales routes communales de liaison. Le trafic de transit y est dominant.

Les bandes réservées à la circulation automobile ont une largeur comprise entre 2,80 m et 3,50 m.

En cas de voie de circulation unique, la largeur minimale est de 3,00 m.

La largeur des bandes de circulation est mesurée sans bordure ni filet d'eau, sans piste cyclable éventuellement tracée par marquage sur la chaussée et à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours.

Trottoirs et accotements

La largeur des trottoirs et accotements est de 1,20 m au minimum.

Les routes des réseaux primaires sont pourvues au minimum d'un trottoir ou d'un accotement aménagé dans la traversée des zones urbanisées dont la largeur ne déroge pas au minimum ci avant.

Il en est de même pour les autres voiries, là où la sécurité l'impose et/ou à proximité des équipements publics.

Pour la reprise des dénivellations autres que celles dues à la pente naturelle du terrain, les aménagements (longueur et pourcentage des pentes) s'inspirent des dispositions de l'Art. 322/10 du CWATUP (Art. 414 du nouveau CWATUP).

Pistes cyclables

La largeur minimale est .

- de 1,25 m dans le cas de marquage sur la voie de circulation,
- de 2,00 m sur terre-plein pour un sens de circulation,
- de 2,50 m sur terre-plein pour deux sens de circulation.

Zones de stationnement et d'arrêt

Les zones de stationnement et d'arrêt organisées parallèlement à la voie de circulation ont une largeur minimale de 2,00 m.

Organisées perpendiculairement, elles ont une largeur minimale de 6 m

Organisées en biais, elles ont une largeur minimale de 5 m.

II. Réseau secondaire

Le réseau secondaire reprend les voiries qui ne font pas partie des réseaux primaires et tertiaires soit en fait celles où le trafic de transit entre quartiers de la commune (ou d'autres communes) reste plus important par rapport à celui de desserte des bâtiments et parcelles riveraines.

Les bandes réservées à la circulation automobile ont une largeur comprise entre 2,20 m et 2,80 m.

En cas de voie de circulation unique, la largeur minimale est de 3,00 m.

Les dispositions relatives aux trottoirs, pistes cyclables, zones de stationnement et d'arrêt du réseau primaire sont d'application.

III. Réseau tertiaire

Le réseau tertiaire reprend les voies où le trafic de desserte des bâtiments et parcelles riveraines est exclusif ou largement dominant.

Les bandes réservées à la circulation ont une largeur comprise entre 2,00 m et 2,50 m.

En cas de voie de circulation unique, la largeur minimale est de 3,00 m.

Les dispositions relatives aux trottoirs, pistes cyclables, zones de stationnement et d'arrêt du réseau primaire sont d'application.

IV. Voirie classée type résidentiel"

L'aménagement de ces voiries répond aux dispositions de l'A.R. du 23 juin 1978 et de la C.M. du 23 juin 1978.

Le texte d'application est repris en annexe n° 3A.

V. Voirie classée "zone 30"

L'aménagement de ces voiries répond aux dispositions de l'A.R. du 17 septembre 1988 et de l'A.M. du 17 septembre 1988.
Le texte d'application est repris en annexe n° 3B.

VI. Impasses et cours

De faible gabarit (accès automobile impossible ou très limité), elles donnent accès à des habitations sises à l'intérieur d'îlots urbains.

Leur aménagement doit se faire de manière à concilier au mieux le maintien de ces bâtisses avec leurs caractéristiques propres aux normes modernes d'accessibilité, de desserte, d'équipement et de sécurité.

VII. Voiries" piétonnes"

Elles concernent certaines voiries pour lesquelles le trafic automobile est fortement limité (horaire et/ou utilisateurs).

Etant donné leurs caractéristiques, leur aménagement fait l'objet d'une étude urbanistique spécifique appropriée à chaque cas.

VIII. Voiries agricoles et forestières

Elles sont maintenues dans leur état pristin.

IX Sentiers, ruelles, chemins pour piétons

Les sentiers, ruelles, chemins pour piétons sont maintenus dans leur état pristin.

9-5 Mode de revêtement

Bandes de circulation

Pour l'aménagement des bandes de circulation, les matériaux suivants sont autorisés :

- soit un revêtement hydrocarboné ,
- soit des pavés de pierre naturelle ou artificielle ,
- soit du béton coulé ,
- soit un empierrement pour les chemins agricoles et forestiers.

Trottoirs

Les matériaux suivants sont autorisés :

- soit les pavés de pierre naturelle ou artificielle ;
- soit les briques de sol ;
- soit l'empierrement de dolomie ou de concassés calcaires stabilisés permettant une circulation confortable des piétons.

Aménagements de type "zone résidentielle"

Les matériaux autorisés sont ceux des bandes de circulation et des trottoirs ainsi que des dalles de béton alvéolées (dalles béton-gazon).

Pistes cyclables

Les matériaux suivants sont autorisés .

- soit un revêtement hydrocarboné ;
- soit des pavés de pierre naturelle ou artificielle ;
- soit du béton coulé.

Chemins et sentiers

Les matériaux suivants sont autorisés :

- soit un revêtement hydrocarboné ;
- soit des pavés de pierre naturelle ou artificielle ;
- soit les briques de sol ;
- soit les dalles de béton ;
- soit des empierrements ou de la terre stabilisée.

Terre-pleins

Les terre-pleins situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés.
Les matériaux suivants sont autorisés :

- soit des pavés de pierre naturelle ou artificielle ;
- soit des dalles béton-gazon ;
- soit des empierrements stabilisés en concassés calcaires ;
- soit des engazonnements ou des plantations.

Bordures et filets d'eau

Ils sont en béton ou en pierre naturelle ou artificielle.

Cas particulier

Pour les voiries sises à l'intérieur de l'aire de centre ancien protégé (aire de l'Art. 16) :

- les recouvrements de sol en pavés des rues, places, ruelles, impasses doivent être maintenus où ils existent ;
- l'usage de matériaux contemporains est permis à l'occasion d'aménagements de la voirie, pour autant qu'ils contribuent à maintenir ou rétablir le caractère traditionnel du recouvrement du sol ;
- il peut être dérogé aux prescriptions ci avant, lorsqu'il s'agit de voies classées en CI (réseau primaire) ,
- tout nouvel emplacement de parcage sera recouvert de pavés.

Teinte des matériaux

Les couleurs des matériaux sont choisies en harmonie avec l'environnement bâti ou non bâti en vue d'une conception d'ensemble.

9-6 Mobilier urbain et équipements

On entend par mobilier urbain tout élément fixe situé sur le domaine de la voirie publique ou le surplombant.

Le mobilier urbain et les équipements sont soumis à autorisation à l'exception des cas prévus à l'Art. 192/3/e du CWATUP (Art. 263/3e du nouveau CWATUP) et s'insèrent dans un plan d'ensemble établi par rue, quartier ou aire paysagère. Chaque élément est traité suivant les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux.

Si ces actes repris à l'Art. 192/3/e du CWATUP (Art. 263/3e du nouveau CWATUP) ne sont pas soumis à permis d'urbanisme, les permissions d'occupation du domaine public qu'ils nécessitent respectent néanmoins les dispositions du présent règlement.

Les critères suivants sont respectés .

- ne pas entraver la circulation des piétons, voitures d'enfants ou de handicapés et permettre un passage libre de 1,20 m au minimum ;
- permettre un passage aisé des divers usagers et ne pas mettre en danger leur sécurité ;
- être régulièrement entretenus ;
- les divers panneaux indicateurs voisins doivent être regroupés sur un même support.

Un soin tout particulier doit être apporté à leur choix.

Dans l'aire de centre ancien protégé, le Collège doit justifier tout projet d'installation de mobilier urbain par une étude portant sur des dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés.

La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être imposée lors d'équipement de quartiers ou de lotissements.

La canalisation éventuelle du fossé de la voie publique fait l'objet d'une autorisation du Collège. L'écoulement des eaux usées y est interdit.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est assorti de dispositifs tels que bouches d'égouts ou avaloirs qui limitent l'introduction de masses de sable, feuilles mortes, etc., dans ce réseau.

L'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire en respectant les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement du 08 décembre 1994.
Le texte d'application est repris en annexe n° 13.

Les câbles électriques, téléphoniques, de télédistribution et autres sont enterrés, à l'exception des lignes électriques à haute tension qui peuvent éventuellement être posées en aérien. En cas d'impossibilité, ils sont placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

En fonction des besoins, des potences sur façades peuvent être autorisées pour l'éclairage public, y compris leur câblage sous corniche ou sur bandeau.

La position des câbles placés, éventuellement, en aérien tient compte des dispositions de l'Art. 164 de l'A.R. du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique.

Le texte d'application est repris en annexe 15.

9-7 Plantations des espaces publics

Les dispositions qui suivent concernent les plantations à réaliser sur le domaine public et non celles en dehors de ce domaine qui elles font l'objet de l'Art. 11 ci-après.

Des plantations d'arbustes, arbres demi-tige ou haute-tige sont réalisées dans le cadre des travaux d'aménagement des voiries en fonction de la configuration des lieux.

Les essences sont choisies parmi celles reprises en annexe n° 4A et 4B.

Lors d'une demande de permis de lotir ou de bâtir globale, les plantations des voiries, des espaces publics et des espaces verts doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.

Les plantations prévues sont terminées dans les 12 mois de la réalisation des voiries.

Dans les parkings, une densité minimale d'un arbre haute-tige par 4 emplacements peut être imposée, lorsque cela est possible et non contraire au caractère de l'aire concernée.

L'abattage d'arbres effectué dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de parcage est interdit.

9-8 Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes et dispositifs de publicité sont soumis à autorisation suivant les dispositions du règlement communal sur les enseignes et dispositifs de publicité à l'exception des cas prévus à l'Art. 192/3/f du CWATUP (Art. 262/3/f du nouveau CWATUP).

Le texte d'application est repris en annexe n° 1.

Art. 10 : Des lotissements

10-1 Bâtisses

Les prescriptions des lotissements respectent les dispositions de l'aire paysagère dans laquelle ils se trouvent.

Pour les lotissements non périmés existants, les prescriptions de leur permis restent cependant d'application.

La modification éventuelle desdits permis se fait de manière à aligner leurs dispositions sur celles de l'aire dans laquelle ils se trouvent dans la mesure où les bâtisses déjà réalisées le permettent encore.

Les dossiers de demande de permis de bâtir en dérogation à ces lotissements sont traités sur la base de l'Art. 48 du CWATUP (Art. 113 et 144 du nouveau CWATUP).

Au besoin, des demandes de dérogation sont introduites conformément à l'Art. 59 §2 du CWATUP (Art. 113 et 114 du nouveau CWATUP).

10-2 Voiries

Les voiries respectent les dispositions de l'Art. 9 relatif aux voiries et réseaux de communication.

10-3 Espaces verts publics

Pour les lotissements sis dans les zones d'extension d'habitat, 10 % de leur surface sont réservés pour l'aménagement d'espaces verts accessibles au public. Le Collège peut aussi imposer ce quota pour les lotissements de plus de 6 lots.

10-4 Equipements publics

Pour les lotissements sis en zone d'extension d'habitat ainsi que les lotissements de plus de 6 lots, le Collège peut exiger que 10 % au minimum de leur surface soient affectés aux équipements publics.

10-5 Modalités de prise en charge des coûts d'équipements

En plus des dispositions 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) ou d'équipements publics, les dispositions ci-après sont d'application. Il doit être joint à la demande du permis de lotir (en 3 exemplaires) :

A. Engagement du demandeur

- a) L'engagement du demandeur de céder gratuitement à la commune et sans frais pour elle, au plus tard à la réception définitive des travaux, d'une part la propriété, quitte et libre de toutes charges, des terrains sur lesquels sont établis la voie publique, ses dépendances et les équipements publics prévus à la demande, et d'autre part, celle des voies, dépendances et équipements.
- b) L'engagement du demandeur 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) L'engagement du demandeur, aux conditions précisées dans la demande, de réserver les terrains destinés aux espaces verts et aux 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 Ville.
- d) L'engagement du demandeur de supporter le coût réel de ces travaux, y compris les frais généraux y afférents.
- e) L'engagement du demandeur d'établir à ses frais le plan de remise des voiries et terrains à la Ville, y compris les plans de pose des divers équipements.
- f) A la réception provisoire des travaux, le demandeur constitue en faveur de la Ville un cautionnement de 5 % du montant des travaux, avec un minimum de 50.000 BEF indexables. Il est libérable à la réception définitive des travaux qui intervient deux ans après la réception provisoire. Pendant cette période de

garantie, c'est le demandeur qui est responsable de la bonne tenue des travaux cautionnés.

B. 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 de ces travaux, l'engagement du demandeur de constituer un crédit ou de procurer une garantie bancaire doit .

- a) être constitué 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 des Bourgmestre et Echevins ;
- c) couvrir 100 % du montant total des travaux et équipements, tel qu'il ressort d'un devis approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- d) prévoir 95 % de cette garantie sont libérables à la réception provisoire des travaux et le solde de 5 % à la réception définitive des travaux tel que précisé au pt A.f) ci-avant.
- 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 du Collège, et le solde disponible est transférable de plein droit, au profit de la commune, sur simple notification du Conseil Communal afin de permettre à la commune de poursuivre les travaux publics 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 Conseil Communal de la défaillance du lotisseur.

C. Cession

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

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

D. Délivrance des permis de bâtir

Aucun permis de bâtir ne peut être délivré avant réalisation des conditions prévues ci-avant.

Art.11 : Des P.P.A.

Les dispositions des P P A. approuvés restent d'application tant qu'ils n'ont pas été modifiés ou abrogés.

Les dossiers de demande de permis en dérogation aux P.P.A. sont traités sur la base des dispositions de l'Art. 48 du CWATUP (Art. 113 et 114 du nouveau CWATUP).

Art. 12 : Des zones d'extension d'habitat

La mise en oeuvre des zones d'extension de l'habitat prévues au plan de secteur se fait en respectant :

- les dispositions de l'article 170 1.1. du CWATUP (Art. 33 du nouveau CWATUP) ainsi que celles de la C.M. n° 4bis du 23 mars 1981.

Le texte d'application est repris en annexe n° 9 ;

- les dispositions de l'aire paysagère du présent règlement dans laquelle elle se trouve ;
- les orientations éventuelles prévues au plan d'affectation du schéma de structure et/ou des mesures d'aménagement.

Art. 13 : Des plantations et de l'entretien des terrains non bâtis

Les dispositions de cet article sont d'application pour les parties du territoire non bâties sises en dehors de l'espace public.

13-1 Plantations à réaliser

Les essences à utiliser pour les plantations sont choisies de préférence parmi celles indigènes.

- Pour les haies en milieu urbain, les essences sont choisies parmi celles de la liste reprise en annexe n° 4A.
- Pour les haies en milieu rural, les essences sont choisies parmi celles de la liste de la C.M. du 24 avril 1985 reprise en annexe n° 4B.

Sur base des dispositions de l'A.R. du 25 août 1971 relatif à la lutte contre les organismes nuisibles aux végétaux et produits végétaux, des mesures adéquates de protection de végétaux sont imposées.

- * La densité et le type de plantation à réaliser obligatoirement peuvent être imposés par les dispositions particulières à chaque aire paysagère.
- * Les distances pour les plantations sont définies par rapport aux :
 - Limites mitoyennes (arrières et latérales) :
 - pour les haies d'une hauteur de moins de 2 m : 50 cm minimum de la limite sauf s'il s'agit d'arbres palissés : à mitoyenneté en cas d'accord écrit entre propriétaires. Elles peuvent être plantées contre une autre clôture ;
 - pour les plantations de moins de 2 m à l'âge adulte : 50 cm minimum ;
 - pour les plantations de plus de 2 m à l'âge adulte : 2 m minimum ;
 - pour les plantations de plus de 4 m à l'âge adulte : 4 m minimum.
 - Alignements des voiries :
 - pour les haies d'une hauteur de moins de 2 m : 50 cm minimum ;
 - pour les plantations de moins de 2 m à l'âge adulte : 50 cm minimum ;
 - pour les plantations de plus de 2 m à l'âge adulte : 2 m minimum ;
 - pour les plantations de plus de 4 m à l'âge adulte : 4 m minimum.

– Bâtiments et zones capables de bâtisse

les arbres à hautes tiges de grand développement ne peuvent pas être plantés à moins de 8 m :

- des bâtiments existants ;
- des limites de la zone capable de bâtisse.

– Troubles de voisinage :

le fait de planter aux distances minimales requises n'exclut pas de respecter les principes de jurisprudence concernant les troubles de voisinage tels que :

- l'envahissement des branches surplombantes ;
- le profil exagéré de l'ombrage et la limitation de l'ensoleillement ;
- le maintien prolongé de l'humidité atmosphérique ;
- le prolongement démesuré du système racinaire et l'assèchement qu'il occasionne ,
- la limitation de la productivité agricole et horticole (qualitative et quantitative, notamment par exportation des éléments nutritifs, l'encombrement des gouttières et des terres cultivées par la chute des branchages et des feuilles, etc...).

– Cours d'eau :

le long des cours d'eau non navigables, les plantations respectent les dispositions de l'A.R. du 5 août 1970 portant Règlement Provincial du 5 avril 1979 (M.B. du 17 août 1981).

Leurs principales dispositions d'application sont reprises en annexe n° 5.

– S N C B :

le long du domaine de la SNCB, les plantations respectent les dispositions de la loi Du 25 juillet 1891 concernant les mesures relatives à la conservation des chemins de fer et à la sécurité de leur exploitation ainsi que celles de l'A.R. du 21 août 1891.

Leurs principales dispositions d'application sont reprises en annexe n° 6.

13-2 Entretien des parcelles et plantations

En plus des dispositions du code rural sur l'entretien des haies, plantations, l'échardonnage, la destruction des orties et autres dispositions réglementaires en vigueur, les dispositions suivantes sont aussi d'application.

- * Les occupants ou à défaut les propriétaires des lieux où se trouvent des haies, des arbres et des arbustes doivent entre le 15 octobre et le 15 avril, et s'il y a nécessité reconnue, entre le 15 juin et le 31 juillet, tailler et élaguer les branches qui débordent la propriété où ils sont plantés.
- * Les occupants ou à défaut les propriétaires des terrains incultes qui longent la voie publique ou d'autres terrains sont tenus de détruire l'ivraie, c'est-à-dire les mauvaises herbes telles que camomilles sauvages, dents de lion, chiendents, liserons, orties, chardons qui peuvent se répandre soit par leurs semences, racines ou turions ou de toute autre manière et occasionner ainsi des préjudices aux voisins ou de maintenir la végétation à une hauteur de 10 cm maximum.

13-3 Abattage

L'abattage des arbres est soumis aux dispositions du règlement communal sur l'abattage des arbres approuvé par le Conseil Communal du 31 janvier 1995.

Le texte d'application est repris en annexe n° 2.

13-4 Des arbres remarquables

Conformément aux dispositions du CWATUP, les arbres repris sur la liste en annexe n° 7 sont remarquables et protégés.

Art. 14 : Des clôtures

Le type des clôtures est fixé par le Collège lors de la délivrance des divers permis en tenant compte des principes et impositions ci-après.

La clôture est imposée en fonction de celles préexistantes, dans la mesure bien entendu où elles ne sont pas en contradiction avec les dispositions du présent règlement, de manière à obtenir un seul type par groupement, rue, îlot, quartier ou du moins une bonne harmonie dans leurs ensembles.

Elle est précisée par les dispositions particulières relatives aux diverses aires paysagères et de leurs articles spécifiques.

Implantation

A front de voirie, les clôtures sont établies à l'alignement. Le long des routes de la Région et de la Province, il est tenu compte de l'avis de l'autorité gestionnaire.

Le long des cours d'eau, elles respectent les dispositions de l'A.R. du 5 août 1970 portant règlement général de police des cours d'eau non navigables ainsi que du Règlement Provincial du 5 avril 1979 (A.R. du 17 août 1981). Les principales dispositions d'application sont reprises en annexe n° 5.

Aux limites latérales et arrières, elles sont établies à mitoyenneté.

Les parcelles affectées en permanence ou occasionnellement au pâturage du bétail doivent être clôturées à l'intérieur en retrait de 50 cm au minimum de la mitoyenneté, de manière à empêcher les dégâts sur les propriétés voisines (y compris à toutes clôtures établies à mitoyenneté ainsi qu'aux haies).

Cette distance de 50 cm peut être réduite dans le cas de pose de clôtures "étanches" aux têtes de bétail.

Hauteur

La hauteur des clôtures est précisée par les dispositions relatives aux diverses aires paysagères.

Matériaux

De manière générale, aucun matériau n'est exclu a priori dans la mesure où il est mis en oeuvre correctement, régulièrement entretenu et intégré dans son environnement.

Il est précisé pour chacune des aires paysagères.

Art. 15 : Le plan des aires paysagères

Le territoire communal est classé en aires paysagères délimitées au plan annexé au présent règlement qui font chacune l'objet de dispositions particulières spécifiques complétant les dispositions générales prévues ci-avant.

En cas de discordance, le texte des dispositions particulières prime sur celui des dispositions générales.

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE AIRE PAYSAGERE

Art. 16 : Aire de centre ancien protégé

16-1 Définition du paysage

L'aire de centre ancien protégé est celle fixée par A.R. du 13 décembre 1976. Les dispositions des Art. 309 à 322 du CWATUP (Art. 392 à 404 du nouveau CWATUP) y sont d'application.

- D'une forme générale constituée par un carré de ± 450 m de côté délimité :
 - à l'est par la rue Neuve ;
 - au sud, par le Rempart Legros et la rue des Martyrs de Soltau ;
 - à l'ouest, par le boulevard Roosevelt ;
 - au nord, par le Rempart du Vieux Cimetière et la place du Jeu de balle.
- Conformément aux dispositions de l'Arrêté, la zone protégée s'étend à l'extérieur par rapport à ces limites sur 30 m pour les rues et 50 m pour les boulevards et places.
- Plan de type radio-concentrique avec des rues sinueuses convergeant vers la Collégiale romane, point de repère central culminant.
- Les bâtiments sont implantés à front de l'alignement de ces rues en ordre continu à mitoyenneté la plupart du temps.
- Ils forment des îlots généralement fermés.
- Les largeurs des parcelles sont très variables mais sont dans leur ensemble relativement étroites.
- Les gabarits en hauteur sont variés comme dans la plupart des centres anciens (rez-de-chaussée unique, rez + 1 étage, rez + 2 étages) mais gardent néanmoins une homogénéité d'ensemble.
Selon l'atlas du patrimoine architectural, trois bâtiments seulement ont un gabarit trop élevé :
 - la "tour" de la surface commerciale située rue de Mons - rue des Martyrs de Soltau ;
 - le bâtiment scolaire Lycée L.T.C. ;
 - le bâtiment scolaire de l'Athénée rue L. Hachez.
 Il est à noter que la fourchette dans laquelle les gabarits peuvent être considérés comme satisfaisants se situe entre 2,5 et 3 m sous corniche pour certains bâtiments à rez unique et ± 15 m sous corniche pour certains immeubles de la rue Neuve.

Les matériaux :

Leur nature est très diverse comme le montre le texte ci-après extrait de l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés établi en 1978.

« Une collégiale et une chapelle romanes, une dizaine de bâtisses des XVI^e et XVII^e s., de nombreuses maisons du XVIII^e et surtout du XIX^e s., dont la façade est souvent cimentée, des constructions modernes enfin, écoles, fabriques, entrepôts, garages, tels sont les traits dominants du domaine bâti sonégien, implanté sur une structure urbaine héritée du moyen âge.

Souvent transformées, parfois dénaturées, les maisons des XVI^e et XVII^e s. mêlent aux survivances de formes gothiques les éléments propres au type traditionnel.

Si certaines d'entre elles méritent d'être classées et conservées comme telles (rue de la Régence, 4 - rue des Orphelins, 13 - place Van Zeeland, 27), une autre, déjà classée (ruelle Scaffart, 3), gagnerait à être mise en valeur par le dégagement des chancres qui l'enserrent à l'arrière.

Du XVIII^e s., le périmètre ancien de Soignies conserve bon nombre de demeures de type hennuyer où alternent la brique et la pierre, constituant une toile de fond sur laquelle s'impriment çà et là des motifs classiques. D'autres façades, tout en pierre bleue, affichent une inspiration classique plus directe. Ici aussi, des classements s'imposent.

Plusieurs constructions de cette époque ont été enduites ou cimentées par la suite. Le décapage, souhaitable dans ce cas, peut être envisagé dans la mesure où la façade primitive est restée dans un état satisfaisant : par comparaison avec les exemples intacts, la forme et les dimensions des baies, le rythme des travées, l'inclinaison de la toiture, certains éléments architectoniques encore en place seront des indications précieuses.

C'est sans contexte le XIX^e s. qui a le plus marqué les alignements.

Par les maisons qu'il a laissées, d'abord : néoclassiques, superposant au rez-de-chaussée un registre de fenêtres en plein cintre couronné d'un rang de baies carrées ; ou tradition néoclassique, rythmées d'ouvertures rectangulaires aux encadrements moulurés en stuc ou peu saillants en pierre. Enduites et souvent peintes en blanc dès l'origine, elles ont avantage à le rester.

Par le cimentage ensuite, qui a revêtu beaucoup de façades dès la fin du XIX^e et surtout au cours des premières années du XX^e s., cimentage qui confère aujourd'hui cette tonalité grise à certains alignements de façades comme celui de la rue du Moulin. Là non plus, le décapage n'est pas à conseiller : une mise en couleur, selon la fantaisie personnelle, conviendrait parfaitement.

En dehors de quelques maisons des années 1900-1910, en bordure des anciens remparts, force est de constater que les interventions dues à notre siècle furent

souvent négatives : percement des rez-de-chaussée commerciaux, construction de gros ensembles disproportionnés, prolifération des garages. Dans les autres cas, la règle en usage semble être l'imitation, voire le pastiche de modèles anciens et particulièrement de type hennuyer répandu dans la région au XVIIIe s. Si la référence au passé doit exister, c'est sur la base d'autres critères qu'elle doit prendre forme. L'insertion dans le parcellaire ancien, le respect des alignements ou des inflexions de la voirie, le gabarit inspiré des volumes traditionnels en constitueront les lignes directrices. »

Actuellement, ce texte est toujours d'actualité tenant compte de la tendance (ou du moins qui a existé pendant ces dernières années) qui consiste à décapier toutes les façades. Cela a conduit à l'existence actuelle d'ensembles en grande partie décapés quelle que soit l'architecture initiale des façades d'origine tels celui de la Grand Place par exemple.

16-2 Affectation

Dans cette aire, les activités sont conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

16-3 Implantation des bâtiments

- * Les bâtiments principaux sont construits en ordre continu, c'est-à-dire avec pignons mitoyens.
Le plan principal de leur(s) façade(s) est établi dans le plan de l'alignement fixé par les dispositions de l'Art. 9 relatif aux voiries.
Localement, les reculs sur l'alignement existants sont maintenus et les nouveaux volumes principaux peuvent être implantés en recul de l'alignement de manière à se raccorder à la façade avant des immeubles voisins établis en recul.
- * La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du Collège des Bourgmestre et Echevins. L'avis de la CCAT est demandé.
En cas de reconstruction sur plusieurs parcelles mitoyennes, le traitement architectural des façades doit rappeler la trace du parcellaire initial dans la mesure où cela contribue à garder l'harmonie de l'endroit. Le Collège demande l'avis de la CCAT.

- * La profondeur de la bâtisse est de 15 m au maximum par rapport au(x) plan(s) des façades avant.
Localement, la profondeur totale de bâtisse peut être réduite de manière à maintenir des cours et jardins. De plus, il peut être imposé de garnir de plantations l'espace situé à l'arrière de l'emprise de bâtisse.
De même, les bâtiments existants ayant une profondeur plus importante peuvent être restaurés.
- * Toute la profondeur de la zone de la bâtisse de 15 m peut être bâtie avec étage(s).
- * Les volumes annexes, c'est-à-dire les bâtiments à rez unique, sont implantés à l'arrière du volume principal.
- * Dans le cas d'aménagement de commerces ou de locaux à autres usages que le logement au niveau du rez-de-chaussée, un accès direct (ou la possibilité de le faire) est réservé vers le ou les étages au départ du domaine public.

16-4 Gabarits des bâtiments

- * La hauteur sous corniche des bâtiments principaux respecte au maximum la continuité de celles existantes.
- * La hauteur sous corniche est ainsi déterminée par une des trois possibilités suivantes :
 - celle du ou des bâtiments mitoyens existants à l'exclusion de celle des petits bâtiments à rez-de-chaussée unique ;
 - celle découlant du gabarit général de la rue concernée ;
 - une hauteur comprise entre 6 et 7 m par rapport au niveau moyen du trottoir.

L'auteur de projet joint à son dossier de demande les informations utiles pour permettre de justifier la solution proposée.

- * La dénivellation entre les corniches situées en façade avant et arrière d'un même volume principal ne peut excéder 2 m.
- * La hauteur totale des volumes annexes est limitée à 3,50 m au-dessus du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique cependant pas dans le cas où le nouveau volume annexe s'adosse à une annexe voisine existante présentant une hauteur plus importante.

16-5 Toitures, matériaux de toiture et évacuation des eaux

La toiture est en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

La pente des toitures des volumes principaux est fixée de manière à s'aligner parallèlement aux toitures voisines mais en respectant les valeurs ci-après.

Les toitures des bâtiments principaux sont à deux versants de pente comprise entre 35 degrés au minimum et 50 degrés au maximum et à faîtage central parallèle à l'alignement.

Les machineries d'ascenseurs et autres équipements quelconques hormis les orifices des cheminées et des conduits de ventilation doivent être intégrés dans le (ou les) volume(s) de bâtisse.

Des ruptures de pente dans les versants sont autorisées pour s'intégrer localement à des ensembles de ce type existants.

Les toitures à faîtage perpendiculaire à l'alignement peuvent être autorisées voire imposées .

- pour s'intégrer dans un ensemble de ce type ;
- pour contribuer à renforcer le rythme des constructions anciennes (rappel de la trace parcellaire initiale) ;
- pour mettre en valeur une construction monumentale.

Les lucarnes et fenêtres de toiture sont en relation avec l'architecture de la façade et intégrées dans l'ensemble des toitures environnantes. Leur nombre et/ou leurs dimensions est(sont) limité(s) de manière à ce que la somme de leurs superficies ne dépasse pas 20 % de celle du versant de toiture.

Les larges débordements et les accentuations marquées des rives de toiture ne sont pas autorisés. Il en est de même pour les coyaux.

Les toitures des annexes sont du type plate-forme ou à 1 ou 2 versants de pente comprise entre 35 et 50°.

Les matériaux de toiture sont :

pour les bâtiments principaux et les volumes annexes présentant un toit à versant(s) :

- les tuiles de terre cuite de ton rouge ou sombre et de format traditionnel ;
- les ardoises naturelles ;
- les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient de format rectangulaire, de dimensions de 40 x 60 cm au maximum, placées selon la technique du

matériau traditionnel et de même teinte. Elles sont placées perpendiculairement au faîte de la toiture ;

- le zinc ;
- le cuivre ;

pour les annexes en toitures terrasse :

- le zinc ;
- le cuivre ;
- les membranes synthétiques éventuellement lestées.

Dans les deux cas, leur nature et leurs teintes sont cependant imposées de manière à s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'Art. 7-6.

Le matériau est identique pour les deux versants.

Des éléments tels que les panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire ne sont admis que s'ils sont incorporés dans le versant de la toiture.

Ils forment un seul ensemble par versant. Leur superficie est inférieure à 40 % de celle du versant.

Éventuellement, ils peuvent occuper tout le versant de la toiture. Le Collège demande l'avis de la CCAT.

dispositifs d'évacuation des eaux :

Les corniches sont en bois de même teinte que celle des menuiseries des baies. Les matériaux synthétiques de même aspect sont aussi autorisés. Leur choix nécessite la remise d'un échantillon.

Les descentes et gouttières sont en cuivre ou en zinc. Un dauphin en fonte d'une hauteur de 2 m au maximum est permis.

Sauf impossibilités techniques, les descentes d'eau sur les façades avants sont interdites. Elles sont situées en façade arrière, à l'intérieur du bâtiment voire intégrées dans l'épaisseur du mur de façade.

16-6 Matériaux d'élévation

Les matériaux d'élévation sont :

- la brique de four de teinte rouge-brun ;
- la pierre locale ;
- les crépis, enduits et peintures de teinte pastel.

Ces matériaux sont fixés cas par cas en tenant compte d'une part des dispositions du CWATUP visant à garder et affirmer la trame parcellaire existante et d'autre part du maintien d'ensembles homogènes.

Dans ce sens, il est précisé que :

- la brique de four de teinte rouge-brun avec pierre locale comme matériaux secondaires est imposée dans les ensembles de ce type existant ;
- les enduits ou crépis sont maintenus dans le cas de la restauration et du réaménagement de bâtiments conçus initialement avec ce type de matériaux ;
- la brique/l'enduit et/ou leur alternance peuvent être imposés.

16-7 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies d'une bâtisse nouvelle ou d'une transformation doit se référer aux proportions (hauteurs, largeurs respectives des pleins et des vides) des bâtisses voisines ou de la bâtisse à transformer. D'une manière générale, le rythme régulier fait de dominance verticale doit être maintenu.

De même, les rythmes ou proportions horizontaux sont maintenus.

Lors de la transformation du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux doivent être maintenus. Là où ils ont été enlevés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent Règlement, leur reconstruction peut être imposée lors d'une nouvelle transformation.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont intacts, indiquent le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée. Ceux-ci sont établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage; la vitrine est éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.

Les menuiseries en bois, en matériaux synthétiques de même aspect que le bois, ou en métal laqué mat sont autorisées. Leur teinte respecte en plus les dispositions de l'Art. 7-6.

Les impostes sont obligatoirement maintenues.

16-8 Clôtures

Les clôtures répondent aux dispositions de l'Art. 14.

Leur hauteur est de 2,20 m au maximum.

Les matériaux suivants sont autorisés :

- les dalles de béton de 0,5 m de hauteur visible surmontées d'un treillis de teinte verte ;
- des piquets en béton, métalliques ou massifs en produit de recyclage de teinte verte reliés par un treillis de teinte verte ;
- les briques ordinaires avec ou sans couvre-mur ;

- les blocs de béton teintés dans la masse et autres éléments décoratifs de texture fine ou serrée ;
- les murs en moellons de pierre bleue ou pierres appareillées ;
- les haies prévues à l'Art. 13 relatif aux plantations. Elles peuvent toujours être plantées contre une autre clôture.

16-9 Solde de la parcelle

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 13 relatif aux plantations.

A l'intérieur, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

La restauration des immeubles existants est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il peut être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé.

Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m, mesurés à partir des plans des façades avant.

16-10 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques directement visibles de la rue le long de laquelle la bâtisse est située sont interdites.

16-11 Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes et dispositifs de publicité respectent les dispositions du règlement communal, la présente aire de centre ancien protégé en étant l'une des aires sensibles.

Le texte d'application est repris en annexe n° 1.

Art. 17 : Aire de bâtisse en ordre continu

17-1 Définition du paysage

L'aire est caractérisée par un paysage de type urbain classique avec des bâtisses construites en ordre continu mitoyen et sur alignement. Les reculs par rapport à cet alignement sont rares.

Les îlots formés par ces rues sont entièrement fermés dans la première couronne de bâtisses que l'on retrouve autour du centre ancien protégé. Dans les villages, ce type de bâtiments est situé dans les rues principales.

La largeur moyenne des parcelles est faible et des parcelles de 4 à 5 m sont courantes. A l'inverse, elles sont souvent très profondes.

La bâtisse est caractérisée par .

- des hauteurs sous corniches correspondant généralement à un niveau sur rez-de-chaussée, parfois localement à 2 niveaux sur rez surtout dans la première couronne. Des bâtiments plus hauts existent localement. Elles sont variables mais généralement bien réglées ensemble par ensemble ce qui donne aux rues des gabarits homogènes ;
- une profondeur de bâtisse principale de 10 à 12 m prolongée par des annexes de profondeur variable et souvent trop importante ;
- une pente de toiture généralement comprise entre 35 et 45° pour les bâtiments principaux et la plate-forme pour les annexes ;
- des baies à prédominance verticale même si les rez-de-chaussée commerciaux présentent souvent des vitrines horizontales et qu'une tendance visant à descendre les linteaux et élargir les baies existe. Il en est de même en ce qui concerne les portes de garages qui sont aménagés dans la pièce avant de certaines bâtisses ;
- des matériaux de toiture variés et généralement non homogènes dans leur ensemble ;
- bien que la brique de four de teinte brun-rouge domine largement, les matériaux d'élévation sont variés.

17-2 Affectation

Dans cette aire, les activités sont conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

17-3 Implantation

Principes d'aménagement (voir croquis n° 2)

A) Une emprise de bâtisse est déterminée le long des voiries.

Elle comprend :

- les volumes principaux ainsi qu'éventuellement des volumes annexes adossés à la façade arrière de ces volumes principaux ;

et ou

- les petits volumes affectés exclusivement aux garages.

A l'exception de cas particuliers, ces bâtiments sont implantés sur l'alignement et en mitoyenneté ainsi que selon une profondeur de bâtisse déterminée.

B) A l'arrière de l'emprise de bâtisse

Peuvent être érigés :

- les volumes annexes isolés affectés exclusivement aux garages ;

et/ou

- les petits volumes annexes isolés tels que définis aux articles 192/1/A, 192/1/B et 193/7/A du CWATUP (Art. 262/1A, 262/1/B, 263/7/A du nouveau CWATUP).

C) Situations spécifiques

Des dispositions particulières sont édictées en ce qui concerne :

- les grands complexes ;
- les bâtiments existants ;
- certaines rues de l'unité d'animation urbaine.

Elles complètent, mais parfois modifient, les prescriptions applicables aux emprises de bâtisse et/ou à l'arrière de celles-ci.

17-3-A Implantations des bâtiments dans l'emprise de bâtisse

- * La profondeur totale de l'emprise de bâtisse est de 18 m, mesure prise depuis la façade avant du bâtiment (ou groupe de bâtiments) et perpendiculairement à la voirie.

La profondeur réservée aux volumes principaux et aux garages groupés est limitée à 12m.

- * Les bâtiments principaux sont construits en ordre continu à mitoyenneté.

Le plan principal de leur façade avant ainsi que celui de leur façade latérale pour les parcelles aux angles de voiries sont obligatoirement établis à l'alignement fixé par les dispositions de l'Art. 9 relatif aux voiries.

- * Localement, en fonction de la situation existante, ils peuvent être établis avec un recul de manière à se rattacher aux façades existantes établies avec recul. Eventuellement la façade est établie aussi avec des décrochements ou des éléments architecturaux permettant de faire un raccordement harmonieux entre deux plans distincts.
- * Un retrait partiel de 3,00 m au maximum peut être autorisé lorsque les parcelles ne sont pas perpendiculaires à l'alignement ou en cas de traitement architectural spécifique à condition que la partie visible du ou des pignon(s) soit retraitée. Le réaménagement se fait à charge du propriétaire qui construit en retrait.
- * La profondeur de la bâtisse principale est de 12 m au maximum.
- * Les annexes sont accolées contre la façade arrière du bâtiment principal. Un de leur côté au moins est établi à mitoyenneté et toute la largeur de la parcelle peut être bâtie à condition d'assurer une aération et un bon éclairage.

Si toute la largeur de la parcelle n'est pas utilisée par ces annexes, la partie restant non bâtie doit être de 2 m au moins pour éviter les boyaux. Elle doit être entretenue et accessible.

La profondeur totale de bâtisse annexe comprise est de 18 m au maximum par rapport à la façade avant.

- * Pour les parcelles de moins de 30 m de profondeur, ainsi que pour celles aux angles de voirie, les profondeurs de bâtisse permises ci-avant sont éventuellement réduites localement en fonction de la configuration des lieux de manière à maintenir des zones non bâties et de permettre une bonne aération et un ensoleillement correct de la bâtisse concernée ainsi que celles y attenantes ou voisines.

Cela se fait selon la méthode d'analyses prévue à l'Art. 6 et tenant compte des minima cités ci-après.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

- * Pour les parcelles de 30 à 60 m de profondeur desservies par deux voiries, la construction d'habitation peut n'être autorisée que du côté de l'une des voiries, l'autre étant réservé à la construction de petits bâtiments à front de rue

Le côté où l'habitation est permise est fixé en fonction de la configuration des lieux.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

- * L'aménagement de garages n'y est autorisable que si la distance entre le plan de la porte d'entrée et la bordure opposée est de 8 m au moins.

Ils peuvent être implantés à front de rues aux conditions suivantes :

- respect de l'alignement défini ci-avant (bâtiments principaux) ;
- la hauteur sous corniche doit être comprise entre 2,50 m et 3,50 m ;
- les toitures sont réalisées à deux versants avec faîte parallèle à l'axe de la voirie ;
- l'implantation est conforme à l'Art. 17-3 ;
- la profondeur totale de bâtisse permise est de 12 m maximum ;
- le pignon contre lequel s'appuie la nouvelle construction n'est plus un pignon d'attente et il doit éventuellement être adapté ;
- les matériaux sont conformes aux Art. 17-5 et 17-6 ;
- si la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle à front de rue, la(les) partie(s) non bâtie(s) doi(ven)t être fermée(s) par un élément architectural marquant la continuité du bâti.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

- * De manière générale, une superficie non bâtie doit être prévue dans chaque propriété.
Elle représente une profondeur minimale de 8 m par rapport à la limite arrière de la parcelle ou une superficie minimale de 15 % de la surface totale de propriété.
Toutefois, les bâtiments existants, situés dans cette emprise, peuvent faire l'objet de restauration mais sans augmentation de surface.
- * Le lotissement ou la division d'une parcelle ne peut conduire à la création de parcelles de moins de 30 m de profondeur.
- * Dans le cas d'aménagement de commerces ou de locaux à autres usages que le logement au niveau du rez-de-chaussée, un accès direct (ou la possibilité de le faire) doit être réservé vers le ou les étages au départ du domaine public.
- * Pour les serres et les vérandas accolées à la façade arrière prévues à l'Art. 193-7-b du CWATUP (Art. 263-7-b du nouveau CWATUP), il est précisé que la profondeur permise de 3,50 m est à compter en plus des 18 m de profondeur de bâtisse.

17-3-B Implantation des volumes annexes isolés à l'arrière de l'emprise de bâtisse

- * De manière générale, une superficie non bâtie doit être prévue dans chaque propriété.
Elle représente une profondeur minimale de 8 m par rapport à la limite arrière de la parcelle ou une superficie minimale de 15 % de la surface totale de propriété.
Toutefois, les bâtiments existants, situés dans cette emprise, peuvent faire l'objet de restauration mais sans augmentation de surface.

Les seules constructions y autorisées sont :

- celles permises par les Art. 192-1-A et B (Art. 262-1-A, 262-1-B du nouveau CWATUP) ainsi que 193-7-A du CWATUP (Art. 263-7-A du nouveau CWATUP) ;
- les petits bâtiments à usage de garages privés (individuels ou groupés).

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

La profondeur des garages est comprise entre 6 et 8 m.

La longueur du (des) groupement(s) de garage est fixée en fonction de la configuration des lieux. Au-delà de 20 m, les ensembles doivent être séparés ou comporter des décrochements.

Ils sont implantés soit à mitoyenneté ou soit avec un recul à fixer selon la configuration des lieux mais toujours à 3 m minimum des limites de propriété.

Un recul de 3 m au minimum doit être maintenu vis-à-vis de la limite de la zone d'emprise de bâtisse.

Leurs accès doivent recevoir un revêtement en dur ou parfaitement stabilisé. L'auteur de projet joint une note justifiant la stabilité du revêtement proposé.

L'évacuation des eaux de pluies doit être réalisée conformément aux dispositions de l'Art. 29.

Un éclairage de 10 lux au minimum doit être réalisé pour les accès.

Ces aménagements ainsi que leur entretien se font à charge du(des) propriétaire(s) et/ou des occupants selon les accords prévus.

17-3-C Note

D'autres implantations sont également autorisées pour des programmes spécifiques décrits aux Art. 17-11, 17-12 et 17-13 (voir croquis 3a, 3b, 3c, 4a et 4b).

17-4 Gabarit des bâtiments

17-4-A

- * Le gabarit des bâtiments principaux est limité à une hauteur sous corniche devant respecter au maximum la continuité du gabarit dominant existant.
- * La hauteur sous corniche est ainsi :
 - celle du ou des bâtiments mitoyens existants à l'exclusion de celle des petits

bâtiments à rez-de-chaussée unique ;

- celle découlant du gabarit général de la rue concernée ,
- une hauteur comprise entre 6 et 7 m par rapport au niveau moyen du trottoir.

L'auteur de projet joint à son dossier de demande les informations utiles qui justifient la solution proposée.

La hauteur de la corniche arrière peut être inférieure ou supérieure de 2 m au maximum par rapport à celle avant.

- * La hauteur totale du volume des annexes est limitée à 3,50 m au-dessus du rez-de-chaussée du bâtiment principal.
Cette disposition ne s'applique cependant pas dans le cas où le nouveau volume s'adosse à une annexe voisine existante présentant une hauteur plus importante.

La hauteur des annexes peut être augmentée au faîtage jusque 4,5 m en cas de réalisation d'une toiture de pente telle que permis à l'Art 17-5.

- * Pour les petits bâtiments à front de rue à usage de garage, la hauteur sous corniche doit être comprise entre 2,50 m et 3,50 m en tenant compte de celles des bâtiments existants.

17-4-B

- * Les annexes isolées citées à l'Art. 17-3-B respectent les hauteurs fixées à l'Art. 192-1-A , 192-1-B et 193-7-A du CWATUP (Art. 262-1-A, 262-1-B et 263-7-A du nouveau CWATUP) et leurs modifications éventuelles.
- * La hauteur des garages privés cités à l'Art. 17-3-B est :
 - de 3 m hors tout, dans les cas de toiture du type terrasse ou de faible pente ;
 - de 2,50 m au maximum sous corniche et de 5 m au faîte pour les toitures à deux versants.

17-4-C

Pour les bâtiments des programmes spécifiques, les gabarits autorisés sont ceux des Art. 17-11, 17-12 et 17-13.

17-5 Toitures, matériaux de toiture et évacuation des eaux

17-5-A

Pentes

- * Les toitures des bâtiments principaux y compris celles des petits bâtiments à front de rue sont à deux versants au minimum de pente comprise entre 35 degrés et 45 degrés.

Dans ces limites extrêmes, conformément aux dispositions de l'Art. 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement, la pente est imposée en fonction de celle des bâtisses mitoyennes et/ou de celle dominant dans l'ensemble de bâtisses concernées. En fait, cela conduit à obtenir des faîtes parallèles à l'alignement sauf situations locales.

En l'absence d'élément de référence, la hauteur du faîte du volume principal est de 13 m au maximum.

Les machineries d'ascenseurs et autres équipements quelconques hormis les orifices des cheminées et des conduits de ventilation doivent être intégrés dans le (ou les) volume(s) de bâtisse.

Les lucarnes et fenêtres de toiture doivent être en relation avec l'architecture de la façade et intégrées dans l'ensemble des toitures environnantes. Leur nombre et/ou leurs dimensions est (sont) limité(s) de manière à ce que la somme de leurs superficies ne dépasse pas 20 % de celle du versant de toiture.

- * La toiture des annexes situées dans l'emprise de bâtisse est du type plateforme ou de pente inférieure à 10 degrés ; les eaux de pluie doivent être recueillies sur le bien où est établie la construction.
- * Pour ces annexes, des toitures de pente plus forte permettant une meilleure recherche architecturale peuvent être autorisées à condition de respecter les dispositions de l'Art. 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement.

La hauteur totale sous faîtage est de 4,5 m au maximum et les matériaux sont identiques à ceux de la bâtisse principale sise sur la parcelle.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

Matériaux

- * La nature des matériaux ainsi que leurs teintes sont imposées parmi la liste ci-après de manière à s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'Art. 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement.
- * Liste des matériaux autorisables .
 - les tuiles de ton rouge ;
 - les tuiles de ton sombre ;
 - les ardoises naturelles ;
 - les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel et de même teinte ;
 - le zinc pré-patiné ;
 - le cuivre ;
 - les ondulés de teinte sombre ;
 - les membranes synthétiques pour les toitures du type terrasse.

La nature des matériaux est identique pour tous les versants d'une même toiture.

- * Des éléments tels que les panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire ne sont admis que s'ils sont incorporés dans le versant de la toiture. Ils forment un seul ensemble par versant. Leur superficie est inférieure à 40 % de celle du versant. Eventuellement, ils peuvent occuper tout le versant de la toiture. Le Collège demande l'avis de la CCAT.
- * Dispositifs d'évacuation des eaux :

Les corniches sont en bois de même teinte que celle des menuiseries des baies. Les matériaux synthétiques de même aspect sont aussi autorisés. Leur choix nécessite la remise d'un échantillon.

Les descentes et gouttières sont en cuivre ou en zinc. Un dauphin en fonte d'une hauteur de 2 m au maximum est permis. Sauf impossibilités techniques, les descentes d'eau sur les façades avants sont interdites. Elles sont donc situées en façade arrière, à l'intérieur du bâtiment voire intégrées dans l'épaisseur du mur de la façade.

17-5-B

Les bâtiments situés à l'arrière de l'emprise de bâtisse (Art. 15-3-B) sont couverts par :

- soit un toit plat ou de faible pente inférieur à 10° ;
- soit une toiture à deux versants de pente de 20° au maximum et respectant les hauteurs de faîte imposées à l'Art. 17-4-B.

Les matériaux et dispositifs d'évacuation des eaux sont les mêmes que ci-avant, le PVC étant cependant autorisé.

17-6 Matériaux d'élévation

17-6-A

Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont autorisés.

La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'Art. 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement.

L'auteur de projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration.

17-6-B

Les annexes isolées citées à l'Art. 17-3-B sont en matériaux fixés par les Art. 192-1-a et 193-7-a du CWATUP (Art. 262-1-a et 263-7-a du nouveau CWATUP).

Les matériaux des garages privés cités à l'Art. 17-3-B sont imposés parmi ceux cités à l'Art. 192-1-a (Art. 262-1-a du nouveau CWATUP) en tenant compte des dispositions de l'Art. 7-6 relatif à l'aspect des bâtiments et matériaux.

17-7 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies d'une bâtisse nouvelle ou d'une transformation doit se référer aux proportions (hauteurs, largeurs ou pleins-vides) des bâtisses voisines ou de la bâtisse à transformer. D'une manière générale, le rythme dominant vertical doit être maintenu.

Les menuiseries sont en bois. Le PVC ou l'aluminium laqué sont également autorisables.

17-8 Clôtures

Elles répondent aux dispositions de l'Art.14 relatif aux clôtures.

Leur hauteur est de 3,50 m maximum sur toute la profondeur de l'emprise de bâtisse et de 2,20 m au maximum ailleurs.

Les matériaux suivants peuvent être autorisés :

- les dalles de béton ;
- les dalles de béton surmontées d'un treillis de teinte verte ;
- des piquets en béton, métalliques ou massifs en produit de recyclage de teinte verte reliés par un treillis métallique de teinte verte;
- les briques ordinaires avec couvre-mur ;
- les blocs de béton teintés dans la masse et autres éléments décoratifs de texture fine et serrée ;
- les haies prévues à l'Art. 13. Elles peuvent toujours doubler une clôture mitoyenne ;
- les murs en moellons de pierre bleue ou pierres appareillées.

17-9 Solde de la propriété et dégagements latéraux

Toute construction est interdite sauf celles permises à l'Art. 17-3-B, les clôtures, les accès, citernes, fosses septiques ou autres équipements sanitaires enterrés.

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 13 relatif aux plantations et à leur entretien.

17-10 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques directement visibles de la rue le long de laquelle la bâtisse est située sont interdites.

17-11 "Grands complexes"

- * Par grands complexes, on entend la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, les lotissements dont l'importance ou la taille du terrain concerné permettent d'y autoriser ou d'envisager d'y autoriser un traitement urbanistique différent de celui défini ci-avant.

Les permis à délivrer pour les bâtiments faisant appel à ce cas particulier doivent faire l'objet d'une demande de principe sur base d'une esquisse préalable et d'un rapport justificatif en vue de préciser dès le début de l'étude certaines dispositions à respecter. Ce n'est pas le cas s'ils font appel aux Art. 17-1 à 17-10 ci-avant.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

A) Intérieurs d'îlots de plus de 40 m de profondeur entre les limites arrières des parcelles (voir croquis n° 3a, 3b et 3c)

- * Tous les volumes s'implantent librement dans l'emprise de bâtisse, pour autant que :
 - la distance entre les bâtiments et les limites de propriétés soit égale ou supérieure à la hauteur sous corniche du (des) bâtiment(s) avec un minimum de 10 m ;
 - le rapport entre la superficie totale au sol des bâtisses et celle de l'ensemble de la propriété soit inférieur ou égal à 0,4 ;
 - le rapport entre la superficie des planchers des bâtiments et celle de l'ensemble de la propriété soit inférieur ou égal à 0,75 (cette superficie de planchers incluant un emplacement de parcage au minimum par logement) ;
 - 40 % minimum de la superficie de la propriété doit être engazonnée ou plantée et rester libre de tout bâtiment ou équipement (voirie, parcage, ...) ;
 - l'accès vers l'intérieur doit avoir une emprise de 10 m de largeur au minimum.
- * La hauteur sous corniche des bâtiments est limitée à 13 m maximum.
- * Les toitures sont de pente comprise entre 35° et 45° et la hauteur maximale des versants limitée à 7,5 m maximum.
- * Ces dispositions complètent et/ou remplacent en partie celles des Art. 17-1 à 17-10.

B) Terrains de plus de 40 m de longueur à front de rue (voir croquis n° 4a et 4b)

L'implantation et les gabarits respectent les règles suivantes:

Sur une profondeur de 12 m par rapport à l'alignement (localement vis-à-vis du recul imposé ou existant).

- La bâtisse est établie à mitoyenneté.

Les hauteurs sont :

- dans la partie centrale, limitées à 13 m maximum sous corniche et 20,5 m maximum au faîte ;
 - latéralement (2 côtés) sur une largeur supérieure ou égale à la hauteur maximum sous corniche réalisée avec un minimum de 6 m, celles prévues dans l'ensemble de l'aire concernée.
- Eventuellement, la bâtisse peut être établie en ordre isolé à l'une ou aux deux de sa(s) limite(s) latérale(s). Le recul latéral à respecter est égal à la hauteur sous corniche réalisée avec un minimum de 6 m vis-à-vis à la limite concernée.

Dans la partie centrale, les hauteurs restent limitées à 13 m sous corniche et 20,50 m au faîte.

Une attention particulière est portée sur le traitement des pignons.

- La façade dans la partie centrale est située entre 13 m minimum et 30 m maximum par rapport au plan de la façade du volume principal érigé de l'autre côté de la rue.
- Les façades dans les zones latérales (largeur de 6 à 13 m) sont traitées et implantées de manière à créer un raccordement harmonieux entre le plan de la façade de la partie centrale et celui des façades des bâtiments contigus.

Au-delà des 12 m

La hauteur des bâtisses est limitée à 13 m au maximum sous corniche et 20,5 m maximum au faîte.

Un dégagement latéral est égal à la hauteur de bâtisse sous corniche avec un minimum de 10 m est imposé vis-à-vis des limites de propriété.

A l'arrière

Un recul de 10 m au minimum est imposé vis-à-vis de la limite arrière de propriété à moins qu'il ne s'agisse d'une rue auquel cas, les dispositions du (a) ci-avant sont aussi appliquées.

- * Pour des parcelles (ou ensembles de parcelles) de plus de 25 ares, la zone capable de bâtisse ainsi définie permet la construction de fait de plusieurs bâtiments.
- * Ces dispositions complètent et/ou remplacent en partie celles des Art. 17-1 à 17-10.

17-12 "Bâtiments existants"

a) Implantation et gabarit des bâtiments

- * Les bâtiments existants dont l'implantation et/ou le gabarit ne respecte(nt) pas les dispositions des Art. 17-1 à 17-10 ci avant, peuvent être maintenus et réaménagés selon la volumétrie et/ou l'implantation existante(s).
- * Toute modification éventuelle (extension, reconstruction totale, etc.) ne peut y être autorisée que dans la mesure où elle contribue directement ou indirectement (éléments architecturaux, liaisons, ...) à réintégrer le bâtiment partiellement ou totalement dans le voisinage immédiat.
- * Le Collège des Bourgmestre et Echevins demande l'avis de la CCAT.
- * Ces dispositions complètent et/ou remplacent en partie celles des Art. 17-1 à 17-10.

17-13 "Unité d'animation urbaine" (voir croquis n° 5)

L'unité d'animation urbaine concerne les bâtiments sis le long des rues reprises au plan des aires paysagères par un liseré en surcharge sur la teinte de l'aire 17 "Aire de bâtisse en ordre continu".

La profondeur maximale des volumes principaux et des volumes annexes est respectivement de 12 m et de 20 m, soit un total maximum de 32 m. Toutefois, les bâtiments ne peuvent être édifiés à moins de 5 m de la limite arrière de la propriété.

Les volumes annexes présentent un seul niveau et la hauteur totale est déterminée selon les cas suivants :

- cas 1 (le niveau naturel du terrain, situé à l'arrière des bâtiments, est supérieur ou égal à celui du rez-de-chaussée du volume principal).
4 m maximum au-dessus du niveau rez du volume principal ;

- cas 2 (le niveau naturel du terrain, situé à l'arrière des bâtiments, est inférieur à celui du rez-de-chaussée du volume principal)
4 m maximum comme pour le cas précédent.
Toutefois, les volumes annexes, disposés en limite mitoyenne, ne peuvent présenter une hauteur totale supérieure à 5 m par rapport au terrain naturel, mesure prise sur la limite concernée ;

- cas particulier
Lorsqu'un volume annexe s'adosse à un volume annexe voisin existant, présentant une hauteur supérieure, le Collège peut autoriser une hauteur totale supérieure aux normes précitées.

Ces dispositions complètent et/ou remplacent en partie celles des Art. 17-1 a 17-10.

Art. 17bis : Aire de bâtisse en ordre continu - Cas de Thieusies

Pour le village de Thieusies, la carte paysagère du RCU signale en surcharge l'aire d'application du R.G.B.S.R. et plus particulièrement les dispositions des Art. 322/14 et 322/15 du CWATUP (Art. 418 et 419 du nouveau CWATUP).

Pour cette présente sous-aire, les dispositions de l'Art. 17 de l'aire de bâtisse en ordre continu sont d'application mais précisées et complétées de la manière suivante pour les rendre conformes au R.G.B.S.R.

- Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie ;
- le volume principal présente une toiture composée de deux versants droits de même inclinaison (comprise entre 40 et 45°) et de même longueur de pente ;
- les éventuels volumes annexes comprennent une toiture de même pente, d'un ou deux versants ;
- les toitures ne comprennent aucun débordement marquant, ni aucun élément saillant détruisant la volumétrie principale ;
- l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures ;
- le matériau de parement des élévations est :
 - soit le calcaire ;
 - soit une brique locale de teinte foncée ;
 - soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ;
 - soit un enduit de teinte blanche.
 Le badigeon ou l'enduit est exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis ;
- le matériau de couverture des toitures est :
 - soit l'ardoise naturelle ou artificielle ;
 - soit une tuile de teinte grise ou brune .
- les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîte ;
- les bâtiments non établis à l'alignement le sont sur une limite parcellaire latérale (avec un recul non clôturé sur alignement et inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal ou dans le prolongement d'un front de bâtisse existant ;
- pour les bâtiments isolés (ceux ne faisant pas partie des ensembles en ordre continu existants), le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon est compris entre 1,7 et 2,5. La hauteur sous gouttière du volume principal est équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Art. 18 : Aire de bâtisse en ordre ouvert en milieu urbain

18-1 Définition du paysage

L'aire est caractérisée par des quartiers de type résidentiel de faible densité. Elle comporte des habitations en ordre ouvert de type "villas" au milieu de la parcelle entourées de jardins.

La largeur de parcelle est le plus souvent voisine de 16 m et sa profondeur de 50 m.

Les types des volumes ainsi que l'organisation des divers volumes sont variés.

Les façades sont aussi bien parallèles à l'alignement que perpendiculaires aux limites des parcelles latérales.

Le type des toitures est varié et les faîtes sont aussi bien parallèles que perpendiculaires à l'alignement.

Parfois, les habitations peuvent être jumelées mais selon une forme de bâtisse similaire.

Les toitures sont en pente et recouvertes généralement de tuiles ou d'ardoises. Localement, des toitures de type terrasse existent.

Les matériaux d'élévation sont variés mais la brique apparente domine. Localement, les bâtiments sont peints.

18-2 Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

18-3 Implantation

Les bâtisses sont établies en respectant les conditions ci-après :

- un recul avant de 5 m au minimum est fixé par rapport à l'alignement prévu à l'Art. 9 ,
- le long des routes régionales et provinciales, ce recul est porté à 8 m au minimum sans préjudice des conditions imposées par l'Administration concernée ;

- un dégagement latéral au moins égal à la hauteur sous corniche du volume principal avec un minimum de 4 m est fixé entre la bâtisse et les limites latérales de la parcelle ;
- un recul de 8 m au minimum par rapport à la limite arrière de parcelle ;
- la profondeur de bâtisse est de 20 m au maximum à compter à partir de la zone de recul ;
- l'organisation volumétrique est libre à l'intérieur de l'emprise de bâtisse pour autant que les volumes annexes soient accolés aux façades latérales ou arrières du volume principal ou construits en isolés.
Dans ce dernier cas ils sont reliés au volume principal par un élément architectural destiné à assurer l'homogénéité de l'ensemble ;
- les volumes annexes ne peuvent en aucun cas masquer tout ou partie de la façade avant du volume principal. Leur façade avant se situe soit dans le prolongement de la façade à rue du volume principal soit en arrière de celle-ci..

18-4 Gabarits en hauteur

La bâtisse est limitée à un étage sur rez-de-chaussée.

Les combles peuvent être aménagés.

La hauteur sous corniche des volumes principaux est comprise entre 2,50 m et 6 m au maximum.

La hauteur des annexes doit être nettement inférieure à celle du volume principal.

Le rapport entre la hauteur de la toiture et celle totale du bâtiment doit être inférieur à 2/3.

Les lucarnes et fenêtres de toiture doivent être en relation avec l'architecture de la façade et intégrées dans l'ensemble des toitures environnantes. Leur nombre et/ou leurs dimensions est (sont) limité(s) de manière à ce que la somme de leurs superficies ne dépasse pas 20 % de celle du versant de toiture.

18-5 Toitures et matériaux de toiture

Pentes

Les volumes sont couverts de toitures à deux versants au minimum de pente comprise entre 30° et 45°. Le sens des faitages est libre.

Sous réserve des dispositions de l'Art. 7-6 des toitures du type-terrasse peuvent être autorisées.

L'auteur de projet justifie la solution proposée.

Les machineries d'ascenseurs et autres équipements quelconques hormis les orifices des cheminées et des conduits de ventilation doivent être intégrés dans le (ou les) volume(s) de bâtisse.

Matériaux

Les couvertures des bâtiments sont toujours faites en matériaux durs, d'une seule espèce et d'une seule couleur. Des éléments transparents, tels que fenêtres de toitures, peuvent y être incorporés.

Les panneaux solaires sont intégrés dans la toiture.

La nature des matériaux ainsi que leurs teintes sont imposées localement parmi la liste ci-après à condition de respecter les dispositions de l'Art. 7-6.

Liste des matériaux autorisables :

- les tuiles de ton rouge ;
- les tuiles de ton sombre ;
- les ardoises naturelles ;
- les ardoises artificielles ;
- le zinc ;
- le cuivre ;
- le vitrage transparent et plat pour les verrières et vérandas.

18-6 Matériaux d'élévation

Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont utilisés.

La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de respecter les dispositions de l'Art. 7-6. Dans ce sens, il est précisé que les façades peuvent être peintes en blanc cassé, ou en ton pastel.

L'auteur de projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration.

18-7 Baies et ouvertures

La proportion entre les baies et les parois maçonnées est libre mais toutes les baies doivent appartenir à une même famille formelle (par exemple le format orthogonal) et les autres formats éventuels ne peuvent nuire au caractère architectural du bâtiment et doivent respecter les dispositions de l'Art. 7-4.

18-8 Clôtures

A) Sur alignement et entre l'alignement et la façade avant

Les clôtures sont constituées par :

1. soit un mur de brique de teinte rouge-brun éventuellement revêtu d'un enduit de ton clair ou en matériaux similaires à ceux de la bâtisse, de 1 m maximum de hauteur ;
2. soit une haie d'une hauteur de 1 m maximum isolée ou doublant un mur.

B) Au-delà de cette distance y compris à la limite arrière de parcelle

Elles sont constituées soit par :

1. un mur de brique de teinte rouge-brun ou en matériaux similaires à ceux de la bâtisse d'une hauteur maximum de 1 m pouvant être surmontée d'un treillis métallique plastifié de teinte verte et d'une hauteur totale maximale de 1,80 m ;
2. des piquets en béton, métalliques ou massifs en produit de recyclage de teinte verte reliés par un treillis métallique plastifié de teinte verte et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
3. une dalle de béton de 0,40 m surmontée de piquets de teinte verte et treillis métallique de teinte verte et d'une hauteur totale maximale de 1,80 m ;
4. une haie de hauteur maximale de 2,00 m isolée ou doublant une autre clôture.

C) Le dégagement latéral

Il peut être fermé par une clôture du type utilisé dans la partie B de la parcelle.

18-9 Solde de la propriété – Reculs – Dégagements latéraux

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 13.

Les seules constructions y autorisées sont celles permises par les Art. 192-1-2 et 193-7 du CWATUP (Art. 262-1-2 et 263-7 du nouveau CWATUP).

Elles sont permises en plus de celle de la bâtisse principale reprise aux dispositions de l'Art. 18-3.

Dans la zone de recul ainsi que dans les dégagements latéraux, toute construction autre que les clôtures, les accès, citernes, fosses septiques ou autres équipements sanitaires enterrés, y est interdite. Les dispositions émises par le MET ou le service voyer le long des routes de leur ressort sont d'application.

18-10 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques sont placées au sol et dissimulées à la vue.

Art. 19 : Aire de bâtisse en ordre discontinu

19-1 Définition du paysage

Cette aire est située à la périphérie de l'aire de bâtisse en ordre continu.

Elle est caractérisée en fait par une succession de parcelles non bâties et de bâtisses ou groupements de bâtisses établies à l'alignement ou avec des reculs caractéristiques des diverses aires ci-avant.

19-2 Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

19-3 Implantation (voir croquis n° 6)

En fonction de la situation existante, les bâtisses respectent les dispositions soit de l'Art. 17 relatif aux aires urbaines de bâtisse en ordre continu, soit de l'Art. 18 relatif à l'unité de bâtisse en ordre ouvert.

L'application de l'un ou l'autre de ces articles est de mise suivant les principes ci-après :

- * pour la (ou les) propriété(s) sise(s) entre deux bâtisses existantes principales ou annexes avec pignons aveugles séparées de moins de 40 m, application des dispositions de l'Art. 17 ;
- * pour la (ou les) propriété(s) sise(s) entre deux bâtisses existantes principales ou annexes avec façade latérale ou assimilable (pignons percés de vues et avec recul latéral) séparées de moins de 40 m, application des dispositions de l'Art. 18 ;
- * pour la (ou les) propriété(s) sise(s) entre une bâtisse existante avec pignon aveugle et une bâtisse avec façade latérale ou assimilable séparée de moins de 40 m, un bâtiment principal avec 3 façades est implanté contre le pignon aveugle avec un dégagement latéral de 3 m. Ce bâtiment respecte les dispositions de l'Art. 17 tandis que les autres respectent celles de l'Art. 18 ;
- * pour les propriétés ou ensembles de propriétés de plus de 40 m à front de voirie, les dispositions de l'Art. 17 sont d'application pour au moins la(les) propriété(s) mitoyenne(s) aux bâtisses existantes avec pignons aveugles et pour la suite les dispositions de l'Art. 17 ou de l'Art. 18 sont imposées en fonction des caractéristiques de la rue ou du quartier concernés.
L'auteur de projet justifie le parti qu'il se propose de retenir.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.
Le Collège décide ;

- * lorsqu'une des propriétés voisines au moins n'est pas bâtie, et ce, quelle que soit la largeur de la parcelle, l'auteur de projet justifie le parti qu'il se propose de retenir en fonction des Art. 17 et 18.

19-4 Gabarit des bâtiments / 19-5 Toitures et matériaux de toiture / 19-6 Matériaux d'élévation / 19-7 Baies et ouvertures / 19-8 Clôtures / 19-9 Solde de la propriété / 19-10 Antennes paraboliques

Les dispositions soit de l'Art. 17, soit de l'Art. 18 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

Art. 20 : Aires de cité ou de construction d'ensemble

20-1 Définition

Ces aires sont caractérisées par des ensembles d'habitations (logements sociaux, moyens, pour vieux conjoints, centre Reine Fabiola...) construits selon un seul type (ou plusieurs localement) et par conséquent, présentant un caractère homogène de valeur urbanistique.

Tous ces ensembles sont repérés au plan des aires paysagères et repris sur la liste ci-après.

I	Horrues	Rue du Champ du Village
II	Soignies	Cité "Petit Granit" ou du "Chemin de Cognebeau" (croquis n° 7a et 7b)
III	Soignies	Cité Chemin de Neufvilles
IV	Soignies	Cité Avenue de Wallonie (croquis n° 7a)
V	Neufvilles	"Le Godimont"
VI	Neufvilles	"Le Garnistau"
VII	Neufvilles	Clos de l'Escabaille (croquis n° 7c)
VIII	Neufvilles	Sentier du Remballé (croquis n° 7a)
IX	Naast "	Cité Vital Parée (croquis n° 7d)
X	Soignies	Cité S.N.T.

20-2 Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

Pour y délivrer un permis, le Collège y réclame l'avis du gestionnaire conformément aux dispositions de l'Art. 204/5 du CWATUP (Art. 283 du nouveau CWATUP).

20-3 Implantation / 20-4 Gabarits / 20-5 Toitures et matériaux / 20-6 Matériaux d'élévation / 20-7 Baies et ouvertures

L'implantation, le gabarit, les façades, les toitures, les matériaux, les baies et ouvertures des bâtiments principaux et des annexes d'origine sont maintenus dans leur état initial. Ils servent de référence pour les nouvelles constructions éventuelles.

Le Collège peut cependant y autoriser des modifications sur base d'un dossier global de rénovation ou de réaménagement établi et introduit à l'initiative de la société gestionnaire.

Extensions

Les extensions sont permises sous réserve de respecter les dispositions suivantes propres à chacun des ensembles.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques sont placées au sol et dissimulées à la vue. Pour les immeubles à appartements, elles sont collectives.

I) **"Cité Rue du Champ du Village" à Horrues**

Annexes

Les seules extensions permises sont les vérandas.
Leur profondeur est de 3,5 m par rapport au plan extérieur de la façade arrière.
Elles sont en vitrage transparent et plat.
Les armatures sont le bois, l'aluminium laqué mat et le PVC.

Clôtures

La hauteur des haies mitoyennes ne peut excéder 1,75 m.
A l'avant, elles sont interdites.

Soldes de propriété

Les plantations respectent les dispositions de l'Art. 13 ainsi que celles du plan initial exécuté par la société gestionnaire.

Un abri de jardin est permis par parcelle en respectant les dispositions suivantes :

- cabane genre "canadienne" en S.RN (brun roux) (sapin rouge du nord) ;
- dimensions maximales : 3 m x 3 m x 2,35 m (hauteur centrale) ;
- toiture à deux versants de singhles noirs ou en ondulés noirs ;
- emplacement : le long de la clôture mitoyenne à 0,80 m des limites du terrain dans le fond du jardin ;
- les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur les parcelles voisines ;
- en cas de départ, la construction est enlevée et les lieux remis dans leur état primitif ou la construction devient la propriété de la société.

II) **"Cité du Petit Granit" ou "Chemin de Cognebeau" à Soignies** (croquis n° 7a et 7b)

IV) **"Cité Avenue de Wallonie" à Soignies** (croquis n° 7a)

VII) **"Cité Clos de l'Escabaille" à Neufvilles** (croquis n° 7c)

VIII) **"Cité Sentier du Remballé" à Neufvilles** (croquis n° 7a)

IX) **"Cité Vital Parée" à Naast** (croquis n° 7d)

Sont seules autorisées les constructions d'annexes en façade arrière des habitations, sur une profondeur de 4 m maximum (murs compris) et sur la largeur de toute la façade arrière des maisons intercalaires sans garage au rez-de-chaussée, et sur la largeur du corps principal d'habitations pour les maisons intercalaires avec garage au rez-de-chaussée.

Pour les maisons d'about, la façade latérale de l'annexe est en retrait de 50 cm sur la façade latérale de l'habitation.

Les annexes n'ont qu'un seul niveau (rez-de-chaussée) avec hauteur maximum de 3 m sous corniche, mesurée depuis le niveau du rez-de-chaussée.

Seules les toitures en plate-forme sont autorisées, avec possibilité d'y incorporer une coupole pour l'éclairage et la ventilation.

Les murs séparatifs entre annexes sont en briques identiques à celles du bâtiment principal et d'une épaisseur de 29 cm au minimum.

Leur hauteur est de 3 m obligatoirement par rapport au niveau du rez-de-chaussée. Ils sont prolongés de 60 cm par rapport au plan extérieur de l'annexe pour former un brise-vue. Les faces visibles sont obligatoirement rejointoyées.

Les annexes sont obligatoirement construites en matériaux traditionnels, avec parement en briques de teinte similaire à celles existantes.

Les baies des façades latérales (pour les habitations d'about) ont un aspect vertical. Les grandes baies sont autorisées uniquement en façade postérieure.

Les eaux usées sont reprises à l'égout existant.

Une véranda en vitrage plan avec armature en bois, en aluminium laqué ou en PVC peut éventuellement être construite entre les murs séparatifs de 3 m de hauteur.

Clôtures

Elles sont en fil et poteaux en métal, en béton ou en produits massifs de recyclage de 1,80 m de hauteur maximale, en limite arrière, en limite latérale dans la partie arrière du bâtiment ainsi que dans le dégagement latéral.

Une haie de même hauteur peut doubler une clôture ou être établie à mitoyenneté en cas d'accord des propriétaires.

Dans la zone de recul avant, seules les haies sont permises et limitées à une hauteur de 1 m maximum.

Solde de propriété

Les plantations respectent les dispositions de l'Art. 13 ainsi que celles du plan initial exécuté par la société gestionnaire.

Un abri de jardin est permis par parcelle en respectant les dispositions suivantes :

- cabane genre "canadienne" en S.R.N. (brun roux) ;
- dimensions maximales : 3 m x 3 m x 2,35 m (hauteur centrale) ;
- toiture a deux versants de singhles noirs ou en ondulés noirs ;
- emplacement : le long de la clôture mitoyenne à 0,80 m des limites du terrain dans le fond du jardin ;
- les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur les parcelles voisines ;
- en cas de départ, la construction est enlevée et les lieux remis dans leur état primitif ou la construction devient la propriété de la société.

Appartements

Pour les appartements de la "Cité du Petit Granit", les constructions d'annexes sont interdites.

III) **"Cité Chemin de Neufvilles" à Soignies**

Les constructions d'annexes sont interdites.

V) **"Le Godimont" à Neufvilles**

Annexes

Les constructions d'annexes ne sont permises que sur base d'un plan de permis de bâtir global établi et introduit à l'initiative de la société gestionnaire du complexe.

VI) **"Le Garnistau" à Neufvilles**

Annexes

Les constructions d'annexes ne sont permises que sur base d'un plan de permis de bâtir global établi et introduit à l'initiative de la société gestionnaire du complexe.

X) **"SRWL" à Soignies (petite propriété terrienne)**

ANNEXES

La superficie maximum autorisée pour les annexes sont :

- annexes isolées : 30 m² maximum ;
- annexes adossées au bâtiment principal : 40 m² au maximum ;
- toutefois, l'ensemble des annexes ne peut excéder 40 m² par propriété sauf pour certaines annexes destinées à l'agriculture. Dans ce cas, les serres et les étables pour petit élevage ne peuvent excéder 15 m² en supplément éventuel ;
- ces superficies sont précisées selon l'affectation des annexes (pavillon, garage, véranda, étables...).

Si la destination des annexes, dont la construction est envisagée, devait donner lieu à des gênes (odeurs, bruit...), l'autorisation peut être refusée.

Aucune extension susceptible de fermer complètement l'espace libre entre l'annexe existante et le bâtiment principal n'est autorisée.

A. Garage

L'aménagement d'un garage pour une ou deux voitures est autorisé aux conditions suivantes :

1. Aspect extérieur

Les garages sont construits dans les mêmes matériaux et le même style que ceux utilisés pour l'habitation principale. Les façades et pignons sont réalisés de la même manière que la maison, principalement en ce qui concerne la peinture.

La construction d'un "car-port" (abri ouvert pour voitures, sous auvent), attenant au bâtiment principal n'est en principe pas défendu. La superficie maximale autorisée est de 20 m² et la longueur ne peut excéder 6 m. Le "car-port" est considéré comme local utilitaire.

2. Accès

Les chemins et voies d'accès consistent en 2 bandes de roulement de 50 à 70 cm de large. Entre ces 2 bandes de roulement et le long de celles-ci, le sol est de préférence aménagé en pelouse.

3. Implantation

3.1. Dans la zone de recul latérale

Le garage est annexé à la façade latérale du bâtiment principal de manière à former un ensemble architectural. Les prescriptions urbanistiques locales déterminent la distance par rapport à la délimitation latérale de la parcelle, distance qui ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m. Le garage ne peut faire saillie sur la façade à rue de l'habitation, à moins que celle-ci se trouve derrière la zone de recul.

3.2. Derrière la zone de recul latérale

3.2.1. Si la solution prévue ci-dessus n'est pas réalisable, le garage est implanté sur la limite mitoyenne non bâtie, à condition que le propriétaire de la parcelle contiguë réalise, en même temps, une solution identique. De plus, un passage de 1 m au minimum doit rester libre entre le coin de l'habitation et le coin concordant du garage. Un motif architectural, arc en briques ou en pierres naturelles, pergola, relie éventuellement le garage au bâtiment principal.

3.2.2. Si aucune des solutions précédentes n'est réalisable, le garage peut encore être implanté à une distance minimum de 2 m de la limite latérale de la parcelle, à condition que la façade du garage soit construite à la hauteur ou légèrement en retrait de la façade arrière de l'habitation, pour autant qu'un passage libre de 1 m minimum et de 2 m maximum soit assuré entre le garage et l'habitation.

3.3. En sous-sol

3.3.1. Niveau et voies d'accès

Les garages peuvent être construits en sous-sol. On y accède par la façade avant, latérale ou arrière, selon la configuration du terrain et la situation et bâtiment par rapport aux voisins. Lorsque l'accès est prévu par la façade avant, le seuil du garage ne peut se situer à un niveau inférieur à 1 m par rapport au trottoir. La pente de la rampe d'accès sera de 4 % maximum endéans les 5 premiers mètres qui suivent le tracé d'alignement ; au-delà la pente peut atteindre 20 % maximum.

3.3.2. Talus

- 1) Les parois latérales de l'entrée ne peuvent dépasser les 45° de la pente. La pierre naturelle (moellon) est autorisée pour la stabilisation du sol.
- 2) Si nécessaire (proximité de voisins, etc...), ces talus peuvent être remplacés par des murs de soutènement, ne dépassant pas, de plus de 10 cm, le sommet des pentes aménagées.
Les murets peuvent être construits en pierres naturelles ou pierres de façade, telles que celles utilisées pour le bâtiment principal.

3.4. Parcelles de coin

En ce qui concerne les parcelles de coin, les chemins d'accès au garage, peuvent se raccorder à une des deux rues. Le garage sera implanté dans la zone de recul latérale de l'habitation.

Ce garage est construit sur la limite de la parcelle, à condition que le présent règlement n'interdise pas la construction d'un garage jumelé sur la parcelle voisine.

Dans le cas contraire, le garage est implanté à distance (2 m au moins) de la limite avec la parcelle contiguë.

Ces garages forment un ensemble avec les annexes éventuellement existantes et conçus dans le même style.

B. Remise, atelier et étables pour le petit élevage

Les remises et ateliers peuvent être contigus au bâtiment principal.

Les étables pour le petit élevage sont obligatoirement placées à une distance de 10 m au minimum derrière l'habitation ; elles doivent de plus, occuper une superficie minimum utilisable de 7 m².

Toutes les annexes isolées doivent former un ensemble. Seul, le garage peut, occasionnellement, être construit à l'écart (voir "garage" ci-dessus).

Le permis de bâtir pour la construction de ces bâtiments ne pourra être accordé que dans l'hypothèse où ils ne nuisent pas à l'esthétique de l'ensemble. Les annexes, contiguës ou isolées, seront érigées selon la même conception et au moyen des mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction du bâtiment principal.

S'il s'agit d'un agrandissement d'annexes, celui-ci sera fait, à tous égards, en harmonie avec les bâtiments existants.

Les pigeonniers sont à prévoir autant que possible dans le toit de l'annexe. La hauteur de la gouttière peut alors atteindre 3,50 m.

Des débordements de toit de 20 cm minimum, gouttière comprise, sont obligatoires, à la base de chaque pente du toit.

En cas d'exécution d'une toiture plate, le débordement de la gouttière au bas de la pente suffit.

VERANDAS

La construction de vérandas est autorisée¹ :

- a) pour autant qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment ;
- b) à l'arrière de l'habitation uniquement (du côté opposé au chemin principal) ;
- c) à condition que leur profondeur n'excède pas 3 m à partir de la façade arrière de l'habitation ;
- d) à condition qu'elles soient construites à l'arrière de l'habitation, à une distance de la façade latérale au moins identique à la profondeur de la véranda à construire. Ce recul par rapport à la façade latérale de l'habitation ne sera pas exigé, pour les vérandas fermées au moyen d'un mur aveugle, construit dans le prolongement de la façade latérale de l'habitation. Ce mur sera recouvert

¹ Véranda signifie selon le règlement existant, une pièce essentiellement en verre; le toit y compris, à l'exception toutefois d'un soubassement de 1 m maximum et éventuellement des murs de côté.

horizontalement d'un couvre-mur et réalisé à l'aide de matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction du bâtiment principal. Il comportera une hauteur maximale de 3 m et dépassera sur une hauteur de 20 cm le toit et les murs de verre de la véranda ;

- e) à condition qu'elles ne dépassent pas la superficie totale maximum autorisée par les normes de la Société Nationale Terrienne ;
- f) à condition qu'une ventilation efficace et permanente soit assurée.

AUVENTS

Les auvents sont construits .

- 1) selon la même conception et au moyen des mêmes matériaux que ceux utilisés pour le toit de l'habitation ;
- 2) avec un toit plat.

Les auvents n'excèdent pas la profondeur de 1,25 m et sont au moins aussi larges que la porte à protéger augmentée de 50 cm des 2 côtés.

Les auvents présentant d'autres conceptions et mesures ne sont tolérés qu'à la façade arrière et selon les prescriptions imposées pour les vérandas.

PAVILLONS

- 1) Superficie maximum de 6 m².
- 2) Pavillons préfabriqués.
- 3) Le planchéiage en bois est autorisé.
- 4) L'usage de matériaux non justifiés au point de vue esthétique; tels que des dalles de béton, des éléments en béton, du PVC, du métal... est exclu.
- 5) Toiture : shingles d'asphalte, tuiles, ardoises ou tôles ondulées de la couleur de la toiture du bâtiment principal ou noir.
- 6) Hauteur . 2,5 m maximum.
- 7) Implantation : la distance jusqu'aux limites latérale et arrière de la parcelle doit être de 2 m minimum.

- 8) Immédiatement après la construction, il y a lieu d'aménager une aire de plantations adaptée (par ex. arbustes à feuillage persistant plantés autour de cette petite annexe).
- 9) La demande avec, en annexe, un croquis, photo ou dépliant du pavillon ainsi qu'un plan d'implantation, doit être adressée au Service Provincial du Logement. Le plan d'implantation doit indiquer tous les bâtiments se trouvant sur la parcelle, ainsi que les distances séparant le pavillon propos, des autres bâtiments et des limites de la parcelle. Cette demande peut être introduite sans faire appel à un architecte, à condition que la législation en la matière soit appliquée.

CLOTURES

Les clôtures placées par la Petite Propriété Terrienne ne peuvent en rien être modifiées. Seules les haies vives sont permises (ailleurs).

Art. 21 : Aire de bâtisse en milieu rural

21-1 Définition du paysage

L'aire est caractérisée par une absence d'alignement apparent ou du moins généralement beaucoup moins lisible que dans les autres aires de bâtisse.

Les bâtiments sont implantés avec des reculs variant très fortement par rapport à l'axe de la voirie.

Généralement en cas de faible recul, la partie avant de parcelle n'est pas clôturée, dans les autres cas, les clôtures sont hautes (murs, haies).

Les volumes sont allongés bien que localement, certains volumes d'anciennes granges aient un aspect plutôt trapu.

Ils sont implantés :

- sensiblement parallèlement à l'axe de la voirie dans le cas des reculs les plus importants ;
- sensiblement perpendiculairement à l'axe de la voirie dans le cas des reculs les plus faibles.

Ce parallélisme ou cette perpendicularité vis-à-vis de l'axe de la voirie ne sont pas toujours rigoureusement stricts et localement, l'implantation des volumes varie légèrement par rapport à ces directions découlant du fait que certaines limites parcellaires sont obliques par rapport à l'axe de la voirie. Dans ces cas, les volumes sont plutôt parallèles ou perpendiculaires aux limites parcellaires latérales.

Deux volumes articulés sous forme de L sont courants et des assemblages en U ou carré existent aussi.

La pente des toitures est de plus ou moins 45°.

La brique de teinte rouge-brun accompagnée souvent de linteaux, bandeaux, de pierre bleue domine.

Fréquemment cette brique est peinte voire même enduite.

La tuile de teinte rouge et l'ardoise alternent.

Les volumes sont simples et les toitures ne débordent pas ou très peu.

Les volumes annexes sont limités et très souvent couverts de toiture en appentis et parfois en terrasse.

21-2 Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur.

Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

21-3 Implantation

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

Bâtiments existants

L'implantation des volumes principaux des bâtiments existants est maintenue.

Leur extension éventuelle maintient ou renforce le caractère allongé des volumes.

Pour les volumes parallèles ou sensiblement parallèles en fonction de la trame parcellaire à l'axe de la rue, le plan des façades avant et arrière est maintenu et les extensions se font latéralement tenant compte du profil du volume original. Les pignons peuvent être établis à la limite parcellaire (soit à mitoyenneté).

Pour les volumes perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires en fonction de la trame parcellaire à l'axe de la voirie, le plan des façades avant et latérales est maintenu et l'extension se fait vers l'arrière tenant compte du profil du volume original.

Éventuellement, les extensions peuvent se faire par ajout d'un deuxième volume de gabarit similaire pour former un L, voire un U ou un carré. Ce volume est attaché au volume existant ou y relié par un élément architectural.

Les bâtiments sont à mitoyenneté ou avec un dégagement latéral de 4 m au minimum.

Des volumes annexes peuvent être implantés contre la façade arrière et les pignons (ou façades latérales). Ils peuvent occuper toute leur longueur et sont limités perpendiculairement à 3,5 m au maximum. Ils peuvent prendre la forme de galeries fermées ou partiellement fermées.

Les volumes ouverts (toiture à versants sur 4 colonnes du type car-ports) sont situés obligatoirement à l'arrière de l'habitation et respectent l'implantation prévue pour le deuxième volume.

Ces volumes peuvent englober en fait 2 ou plusieurs habitations distinctes.

Nouveaux bâtiments

L'implantation de nouveaux bâtiments se fait :

- * soit en s'accolant à mitoyenneté sur un bâtiment existant en respectant la volumétrie décrite ci avant ;
- * soit en ordre isolé sur une parcelle.

Les volumes principaux respectent la volumétrie décrite ci avant et ils sont :

- soit parallèles à l'alignement avec localement une adaptation pour leur permettre de rester perpendiculaires à la limite parcellaire latérale avec un recul compris entre 6 m et 15 m ;
- soit perpendiculaires à l'alignement avec localement une adaptation pour leur permettre de rester parallèles à la limite parcellaire latérale avec un recul compris entre 2 m au minimum et 6 m au maximum.

Ces reculs variables doivent permettre une recherche d'implantation qui conduise à laisser une différence de recul de 2 m au moins entre les plans des façades de 2 bâtiments voisins non mitoyens.

Le Collège impose une implantation dans les cas où cette différence de 2 m n'est pas aisée à obtenir.

Latéralement, les bâtiments :

- s'accolent à mitoyenneté contre un bâtiment existant ou futur, la longueur de mitoyenneté étant limitée à 12 m maximum pour le volume principal et 4 m pour les annexes ;
- ou respectent un dégagement de 4 m au minimum vis-à-vis de la limite latérale.

Dimensions des bâtisses

La longueur maximale des volumes principaux (anciens agrandis ou nouveaux) est de :

- 50 m pour ceux qui sont parallèles à l'alignement ;
- 20 m pour ceux qui sont perpendiculaires à l'alignement.

La profondeur maximale des volumes principaux (anciens agrandis ou nouveaux) est de 12 m.

Elle peut être augmentée pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Des volumes annexes peuvent être implantés contre la façade arrière et les pignons (ou façades latérales). Ils peuvent occuper toute leur longueur et sont limités perpendiculairement à 3,5 m au maximum. Ils peuvent prendre la forme de galeries fermées ou partiellement fermées.

Les volumes ouverts (toiture à versants sur 4 colonnes du type car-ports) sont situés obligatoirement à l'arrière de l'habitation et respectent l'implantation prévue pour le deuxième volume.

Dans tous les cas, le rapport entre la longueur de la façade du volume principal et celle du pignon du même volume doit être supérieur ou égal à 1,5.

Accès

Si plusieurs logements (tant pour les bâtiments existants que pour les nouveaux) sont aménagés dans un volume ou ensemble de volumes, ils doivent tous être pourvus d'un accès distinct vers les voiries publiques.

21-4 Gabarit des bâtiments

La hauteur sous corniche du bâtiment principal est limitée à 6 m au maximum.

La hauteur sous corniche du volume annexe est de 2,50 m au maximum.

21-5 Toitures et matériaux de toiture

Les toitures sont à deux versants droits avec faite parallèle au plus grand côté du bâtiment. La pente est comprise entre 40 et 45°.

Les volumes annexes ont une toiture en appentis de pente comprise entre 20 et 45°. Le type terrasse peut être permis localement contre les façades arrières uniquement.

Les toitures ne comprennent pas de débordement marquant, ni d'élément saillant détruisant la volumétrie principale. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les fenêtres de toitures et les lucarnes à bâtières, passantes ou rampantes sont limitées et de petites dimensions pour laisser intactes la valeur et l'unité de la toiture. Elles sont aussi en équilibre avec les autres baies.

Des galeries extérieures fermées ou partiellement fermées sont permises dans la mesure où elles s'intègrent dans la volumétrie générale définie ci avant.

Les matériaux des toitures sont :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de même teinte ;
- la tuile de teinte rouge ou brune ;
- le zinc, la membrane synthétique pour les toitures terrasses ;
- le verre pour les vérandas.

Leur teinte est précisée localement en fonction de la situation existante sur base des dispositions de l'Art. 7-6.

21-6 Matériaux d'élévation

Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont utilisés.

La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de respecter les dispositions de l'Art. 7-6.

Dans ce sens, il est précisé que les façades peuvent être peintes en blanc cassé ou en ton pastel.

L'auteur de projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration.

21-7 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

21-8 Clôtures

Les clôtures répondent aux dispositions des Art. 14 relatif aux clôtures.

A) Sur alignement et entre alignement et la façade avant

La clôture sur ces limites n'est pas obligatoire et peut même être interdite localement pour respecter le caractère existant (aspect de village-rue).

A.I) Recul de moins de 4 m entre l'alignement et la façade avant

La clôture éventuelle est constituée par soit :

1. un mur en brique de teinte rouge-brun avec ou sans couvre-mur d'une hauteur de 0,8 m au maximum ;
2. une haie en essence locale (annexe n° 4B) d'une hauteur de 1 m maximum isolée ou doublant un mur.

A.II) Recul de plus de 4 m entre l'alignement et la façade avant

La clôture éventuelle est constituée par soit :

1. un mur en brique de teinte rouge-brun avec ou sans couvre-mur d'une hauteur de 1,8 m au maximum ;
2. une haie en essence locale (annexe n° 4B) d'une hauteur de 2 m au maximum, isolée, dressée en incorporant un treillis de fils et poteaux de béton, métalliques, produits de recyclage de teinte verte (hauteur maximale de 1,8 m) ou doublant un mur.

B) Au-delà de cette distance y compris à la limite arrière de parcelle

La clôture est constituée par soit :

- 1) un mur en brique de four de teinte rouge brun avec ou sans couvre-mur d'une hauteur de 1,8 m au maximum ;
- 2) des piquets de béton, métalliques ou en produits de recyclage de teinte verte reliés par un treillis métallique de teinte verte et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- 3) une dalle de béton de 0,40 m surmontée de piquets en béton ou métalliques de teinte verte et de treillis métallique de teinte verte et d'une hauteur totale de 1,80 m au maximum ;
- 4) une haie de hauteur de 1,80 m au maximum et d'essences locales reprises sur la liste en annexe n° 4B,

- soit isolée,
- dressée sur et en incorporant un treillis de fils et poteaux,
- soit doublant une autre clôture.

Elle respecte les reculs prévus à l'Art. 13.

- C) La zone de recul entre la façade latérale de bâtisse et la limite parcellaire peut être fermée par une clôture du type utilisé dans la partie B de la parcelle.
- D) Localement, pour permettre une meilleure intégration dans le paysage, la plantation d'une haie d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m peut être imposée aux limites arrières et latérales extérieures d'un ensemble. Elle est plantée dans un délai de 3 ans après l'occupation.

21-9 Solde de la propriété

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 13 des dispositions générales. Les seules constructions y autorisées sont celles permises par les Art. 192-1-A et 193-7-A du CWATUP (Art. 262-1-A et 263-7-A du nouveau CWATUP).

Les batteries de deux garages au maximum sont permises.

Leur emprise au sol est limitée à 8 x 8 m pour 2 garages.

Ils sont implantés :

- soit à mitoyenneté ;
- soit avec un recul à fixer selon la configuration des lieux mais toujours à 3 m minimum des limites de propriété.

Leur hauteur sous corniche est de 2,5 m au maximum et celle au faite de 6,5 m au maximum.

La pente de toiture est comprise entre 40 et 50 degrés.

Les matériaux sont ceux permis pour le volume principal existant sur la propriété.

21-10 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques sont placées au sol et dissimulées à la vue.

Art. 21bis : Aire de bâtisse en milieu rural – Cas particuliers

A) Cas en milieu boisé

En milieu boisé, la carte des aires paysagères du RCU distingue une sous-aire de bâtisse en milieu rural boisé.

Dans cette sous-aire, les dispositions de l'Art. 21-3-A ci-avant relatif à l'implantation sont d'application mais complétées de la manière suivante :

- la bâtisse occupe 10 % au maximum de la superficie de la parcelle ;
- les parcelles ont une superficie de 10 ares au minimum ;
- les bâtisses (permis de bâtir) et zones capables de bâtisse (permis de lotir) sont implantées de manière à permettre le maintien maximum des essences boisées dont les principales doivent figurer au plans en distinguant celles à abattre de celles à maintenir.

B) Fermes existantes

Pour les fermes existantes, les dimensions maximales des bâtiments d'exploitation sont celles de l'Art. 24 aire rurale.

C) Thieusies

Pour le village de Thieusies, la carte paysagère du RCU signale en surcharge l'aire d'application du R.G.B.S.R. et plus particulièrement les dispositions des Art. 322/14 et 322/15 du CWATUP (Art. 418 et 419 du nouveau CWATUP).

Pour cette présente sous-aire, les dispositions de l'Art. 21 relatif à l'aire de bâtisse en milieu rural sont d'application mais précisées et complétées de la manière suivante pour les rendre conformes au R.G.B.S.R.

- Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie ;
- le volume principal présente une toiture composée de deux versants droits de même inclinaison (comprise entre 40 et 45°) et de même longueur de pente ;
- les éventuels volumes annexes comprennent une toiture de même pente, d'un ou deux versants ;
- les toitures ne comprennent aucun débordement marquant, ni aucun élément saillant détruisant la volumétrie principale ;
- l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures ;

- le matériau de parement des élévations est :
 - soit le calcaire ;
 - soit une brique locale de teinte foncée ;
 - soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ;
 - soit un enduit de teinte blanche.

Le badigeon ou l'enduit est exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis ;
- le matériau de couverture des toitures est :
 - soit l'ardoise naturelle ou artificielle ;
 - soit une tuile de teinte grise ou brune .
- en fonction des caractéristiques locales, sont implantés selon les dispositions de l'Art. 21-3 ;
- le rapport façade/pignon est porté à 1,7 au minimum et 2,5 au maximum.

Art. 22 : Aire de grands bâtiments à usage spécifique

22-1 Définition du paysage

Cette aire est caractérisée par un ensemble de bâtiments de volumétrie importante.

22-2 Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

22-3 Implantation des bâtisses

Deux cas sont distingués à savoir les parcelles de moins de 1 ha de superficie ainsi que celles de plus de 1 ha.

A) Parcelles de moins de 1 ha

Les bâtisses y sont implantées librement à condition qu'elles respectent les reculs suivants .

- à front de rue : 8 m minimum par rapport à l'alignement ;
- aux limites latérales : la hauteur du bâtiment avec un minimum de -5 m .
- à la limite arrière : 8 m minimum.

D'autre part, si deux demandeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs.

B) Parcelles de plus de 1 ha

Les bâtisses y sont implantées librement à condition qu'elles respectent des reculs de 15 m au minimum par rapport aux limites de propriété et de l'alignement.

- C) Pour les parcelles riveraines à l'aire de l'Art. 17 relative à la bâtisse en ordre continu, l'implantation des bâtiments peut se faire en tout ou en partie à front de rue pour s'intégrer dans la continuité du tissu bâti.

22-4 Gabarit des bâtiments

A) Parcelles de moins de 1 ha

La hauteur des constructions est limitée à 8 m sous corniche.

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles au bon fonctionnement de certaines entreprises.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

B) Parcelles de plus de 1 ha

La hauteur des constructions est limitée à 15 m sous corniche.

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles au bon fonctionnement de certaines entreprises.

Le Collège demande l'avis de la CCAT dans ce cas.

22-5 Toitures et matériaux de toiture

Les toitures sont à versants de pente comprise entre 25 et 45 degrés ou du type plate-forme (pente inférieure à 10 degrés).

Elles sont réalisées avec des matériaux identiques présentant une harmonie et une sobriété de tonalité.

Les matériaux ci-après sont autorisés :

- les tuiles de terre cuite de ton rouge ;
- les tuiles de terre cuite de ton sombre ;
- les ardoises naturelles ;
- les ardoises artificielles ;
- le zinc ;
- le cuivre ;
- les ondulés de teinte sombre et teintés dans la masse ;
- les membranes synthétiques pour les toitures du type terrasse ;
- le bardage, mis en oeuvre de manière soignée, de ton noir ou rouge, ou éventuellement de ton similaire aux bardages des façades. Il doit être correctement entretenu.

22-6 Matériaux d'élévation

Les bâtiments présentent une architecture soignée et adaptée à leur destination. Les matériaux des diverses façades sont identiques. En fonction des diverses fonctions des locaux et de leur implantation respective, plusieurs matériaux peuvent être utilisés à condition de garder une cohérence d'ensemble.

Les matériaux permis sont :

- la brique de terre cuite de ton rouge-brun ;
- le béton architectonique teint, dans la masse ou le béton de gravier ;
- les blocs ou autres matériaux recouverts de silex projeté ou d'un enduit de ton blanc cassé ;
- le bardage de teinte adaptée au voisinage, utilisé et mis en oeuvre de manière soignée. Il doit être correctement entretenu.

L'auteur de projet justifie le choix du matériau et celui de la teinte.

22-7 Baies et ouvertures

La proportion entre les baies et les parois pleines est libre mais toutes les baies doivent appartenir à une même famille formelle (par exemple le format orthogonal) et les autres formats éventuels ne peuvent nuire au caractère architectural du bâtiment et doivent respecter les dispositions de l'Art. 7-4.

22-8 Clôtures

Les clôtures répondent aux dispositions de l'Art. 14.

Elles sont facultatives.

Leur hauteur est limitée à 3 m maximum.

Elles sont constituées par des treillis de fils et poteaux de teinte verte ou de la même teinte que celle du bâtiment ou des haies.

Elles ne peuvent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

22-9 Parties de la zone non bâties

Les parties non bâties de l'aire sont entretenues conformément aux dispositions de l'Art. 13.

Les surfaces non bâties et non aménagées en aires de circulation, de services ou de stationnement sont traitées comme espaces verts.

Ces surfaces sont engazonnées à concurrence de 10 % minimum de la superficie totale de la parcelle.

Le nombre minimum d'arbres à moyen développement à planter est d'une unité par 100 m² de surface engazonnée.

Des arbustes d'essences reprises en annexe n° 4A sont plantés en bouquets. Ils sont de préférence à feuillage clair, à croissance rapide.

Dans la mesure du possible, les plantations d'une parcelle doivent s'harmoniser avec celles situées sur les parcelles voisines afin de former un ensemble cohérent.

En vue de la conservation d'un patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les arbres existants situés dans la partie non bâtie.

Les espaces verts conservés ou créés sont soigneusement entretenus.

22-10 Parcage des voitures

Des aires de stationnement respectant strictement les dispositions reprises en annexe n° 8 sont aménagées à l'intérieur des parcelles et se situent en dehors des voies de circulation et des aires de déchargement ou de manoeuvre.

Art. 23 : Aire de grands équipements publics

23-1 Définition du paysage

L'aire est occupée par divers bâtiments d'équipements publics construits à diverses époques donc d'aspects très différents.

- Les plus anciens (anciens couvents) sont à rez-de-chaussée plus 1 ou 2 étages hauts. Ils sont en briques avec des toitures hautes et de fortes pentes en ardoises naturelles et avec lucarnes.
- Pour la partie ouest les bâtiments sont à rez unique, à rez plus 1 ou 2 étages. Les matériaux d'élevation sont la brique de teinte très rouge, les murs rideaux, le bardage métallique et des revêtements en ardoises. Les toitures sont du type terrasse et même cylindrique.
- Pour la partie est, les bâtiments sont à rez-de-chaussée plus 2 ou 3 étages. Ils sont constitués de structures en béton armé avec remplissage de maçonnerie en briques et châssis. Ils sont à toiture-terrasse.

23-2 Affectation

Dans cette aire, les activités sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur. Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

23-3 Implantation des bâtiments

Les bâtiments sont établis à mitoyenneté contre des bâtiments existants ou avec un recul de 10 m au moins par rapport aux limites parcellaires.

A front de rue, ils sont soit établis à l'alignement soit avec un recul de 10 m minimum en tenant compte des implantations préexistantes.

23-4 Gabarits des bâtiments

Le gabarit des bâtiments est limité à trois étages sur rez-de-chaussée au maximum. Il doit cependant être tenu compte de la situation existante voisine.

23-5 Toitures et matériaux de toiture

Les toitures et matériaux de toiture sont semblables à ceux des bâtiments existants immédiatement voisins dans l'aire. Ils doivent s'y intégrer parfaitement.

Les toitures sont :

- à deux versants en matériau de teinte sombre ;
- de type terrasse pour les abords du CPAS.

Les machineries d'ascenseurs et autres équipements quelconques hormis les orifices des cheminées et des conduits de ventilation doivent être intégrés dans le (ou les) volume(s) de bâtisse.

23-6 Matériaux d'élévation

Les matériaux d'élévation sont semblables à ceux des bâtiments existants immédiatement voisins dans l'aire à savoir la brique de four et le béton. Ils doivent s'y intégrer parfaitement.

23-7 Baies et ouvertures

Les baies et ouvertures respectent les formes et les rythmes des constructions de manière à obtenir une image cohérente.

23-8 Clôtures

Les clôtures répondent aux dispositions de l'Art. 14 des prescriptions générales.

23-9 Parties de la zone non bâties

Les parties non bâties de l'aire sont entretenues conformément aux dispositions de l'Art. 13.

10 % au moins de la superficie de chaque propriété doivent être engazonnés et/ou plantés.

23-10 Parcage des voitures

Des aires de stationnement respectant les dispositions de l'Art. 8 sont aménagées à l'intérieur des parcelles et se situent en dehors des voies de circulation et des aires de déchargement ou de manoeuvres.

Art. 24 : Aire rurale ou non urbanisée**24-1 Définition**

Cette aire est couverte d'un ensemble de nombreux bâtiments d'aspect et de volumétrie variables.

La plupart répondent individuellement à la définition paysagère de l'aire 21-1 relatif à l'aire de bâtisse en milieu rural.

Bien que généralement disséminés et isolés, ils sont parfois regroupés de manière à former pratiquement de petits hameaux.

24-2 Affectation

Dans cette aire, les activités permises sont strictement conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur.

Elles respectent aussi les objectifs fixés par le schéma de structure.

24-3 Implantation

Les dispositions de l'Art. 21-3 sont d'application sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels les dimensions maximales autorisables pour chacun des volumes sont portées à 30 x 75 m.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

24-4 Gabarit des bâtiments

Les dispositions de l'Art. 21-4 sont d'application, la hauteur sous corniche du bâtiment principal étant portée à 7,5 m et la hauteur au faite du bâtiment principal portée à 17,5 m.

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles pour le fonctionnement de certaines entreprises.

Ils sont situés de manière à réduire au maximum leur impact direct dans le paysage.

Le Collège demande l'avis de la CCAT.

Les bâtiments en forme de demi-lune (semi-cylindriques) sont interdits.

24-5 Toitures et matériaux de toiture

Les dispositions de l'Art. 21-5 sont d'application sauf pour les bâtiments d'exploitation où la pente de toiture est comprise entre 30 et 45°.

Pour des versants de plus de 200 m², la pente peut être réduite jusque 15° pour limiter les hauteurs de toiture.

Dans ce cas, les matériaux suivants sont aussi permis :

- les ondulés teintés dans la masse et de teinte noire ou gris foncé ;
- les bardages métalliques de teinte intégrée dans l'environnement mis en oeuvre de manière soignée. Ils doivent être entretenus correctement.

24-6 Matériaux d'élévation

Les dispositions de l'Art. 21-6 sont d'application sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels les matériaux suivants sont autorisés :

- le béton architectonique teinté dans la masse ou le béton de gravier ;
- les blocs ou autres matériaux recouverts d'enduit ou de silex projeté ;
- les bardages et structures métalliques de teinte adaptée à l'environnement, mis en oeuvre et entretenus de manière soignée.

24-7 Baies et ouvertures

Les dispositions de l'Art. 21-7 sont d'application.

24-8 Clôtures

Les dispositions de l'Art. 21-8 sont d'application.

24-9 Solde de la propriété

Les dispositions de l'Art. 21-9 sont d'application.

C. DISPOSITIONS TECHNIQUES DIVERSES

Art. 25 : Implantation des bâtiments

Avant d'entreprendre les travaux, le maître de l'ouvrage demande au Collège l'alignement et le niveau. Dès que les travaux de bâtisse ont atteint le niveau de rez-de-chaussée, le maître de l'ouvrage demande au Collège de contrôler l'alignement et le niveau.

Aucune partie de la bâtisse ne s'appuie sur le revêtement du trottoir.

Le niveau des fondations de la façade à rue est établi à une profondeur sous le trottoir d'au moins 1,50 m afin de permettre sans danger pour le bâtiment, le creusement de tranchées en voirie.

Sauf situations existantes, aucun empiètement en sous-sol n'est admis sur l'alignement, exception faite des fondations de la façade.

Des trappes d'accès vers les caves peuvent être autorisées moyennant le respect des règles de sécurité imposées par le Collège en fonction de la configuration des lieux.

Les saillies fixes sur l'alignement, au-dessus du niveau du trottoir ou de la voie publique, ne peuvent dépasser 10 cm jusqu'à 2,50 m de hauteur ni 60 cm au-dessus de cette hauteur.

En outre, il importe que .

- les saillies restent au moins à 60 cm de l'immeuble adjacent, exception faite des cordons et corniches .
- les saillies restent au moins à 50 cm en deçà de la bordure des trottoirs.

Lorsqu'il s'agit d'auvents ou d'une architecture remarquable, le Collège peut tolérer des saillies plus importantes à condition qu'elles ne constituent ni gêne, ni danger pour les usagers de la voie publique.

Dans les rues étroites, le Collège peut limiter les saillies ou les interdire.

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 du domaine public.

Les marquises et leurs barres de soutien sont fixées à au moins 2,30 m au-dessus du trottoir. Leur saillie ne peut dépasser 2,00 m ni se trouver à moins de 35 cm en retrait de la bordure du trottoir. Une frange ou une bande flottante de maximum 20 cm de hauteur peut être prévue à la marquise.

Art. 26 : Hygiène – Salubrité des logements

Les logements doivent satisfaire aux normes de la "C M du 26 avril 1993 relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région Wallonne".

Le texte d'application est repris en annexe n° 10.

Art. 27 : Environnement des constructions

Afin de permettre des plantations, de conserver celles existantes entre autres des arbres à hautes tiges ou des clôtures naturelles, pour régulariser l'évacuation des eaux, le permis peut stipuler que certains endroits demeurent dépourvus de revêtement ou libres de construction au-dessus ou sous le niveau du sol.

Art. 28 : Cheminées

L'orifice supérieur des conduits d'évacuation de fumée ou d'air vicié, situé horizontalement à moins de 4 m des fenêtres, doit les dominer d'au moins de 2 m. Ces conduits ne peuvent déboucher sur la voie publique. Toutefois, les conduits des appareils dits "à ventouses" sont autorisés à condition que leur orifice d'évacuation, lorsqu'il débouche à moins de 2 m au-dessus du sol et dans un endroit accessible soit muni d'un système de protection adéquat.

Art. 29 : Assainissement – Evacuation des eaux

Chaque bâtiment ou installation quelconque comporte un réseau d'égouts privé raccordé à l'égout public.

Ce réseau privé récolte et évacue toutes les eaux usées ainsi que les eaux pluviales qui ne sont pas absorbées directement par le sol soit par gravitation soit par pompage .

Il est établi suivant les règles de l'art en limitant les nuisances pour les domaines publics et privés.

Le branchement sur l'égout public est réalisé selon les directives données par le Collège ainsi que celles de l'Art. 9.

L'écoulement libre des eaux de pluie provenant des fonds riverains vers les caniveaux de la voie publique est interdit.

Il en est de même pour la pose de gargouille dans le trottoir.

Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'égout public, le Collège peut tolérer un écoulement libre vers les fossés ou caniveaux de la voie publique pour les eaux pluviales.

Les eaux résiduaires (eaux usées) sont évacuées et traitées selon les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 8 décembre 1994.

Le texte d'application est repris en annexe n° 13.

En application de cet Arrêté, la Ville établit son plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) qui fixe sur son territoire les zones dans lesquelles les eaux usées sont traitées par épuration collective et les zones dans lesquelles elles le sont par épuration individuelle.

Il en est de même du règlement communal d'égouttage.

Chaque habitation dispose d'une citerne d'eau de pluie parfaitement étanche d'un volume minimum de 3.000 litres.

Art. 30 : Eau potable

En plus des conditions d'hygiène imposées à l'Art. 26, l'emplacement des compteurs et l'installation intérieure d'alimentation en eau respectent les directives de la société distributrice pour autant qu'elles soient approuvées par la Région.

Art. 31 : Installations électriques

L'emplacement des compteurs et l'installation intérieure d'alimentation en énergie électrique respectent les directives de la société distributrice pour autant qu'elles soient approuvées par la Région.

Art. 32 : Gaz

Les installations de gaz ainsi que les emplacements des compteurs sont conformes aux normes et directives en vigueur ainsi qu'aux directives de la société distributrice pour autant qu'elles soient approuvées par la Région.

Les cavettes pour la pose des compteurs doivent respecter les saillies imposées à l'Art. 25.

Art. 33 : Friteries

Les installations de friteries à établir sur le domaine privé sont obligatoirement intégrées dans un bâtiment respectant les dispositions du présent Règlement.

Elles respectent les normes et directives en vigueur.

Dressé par l'Auteur de Projet,

Ir. Arch. P. DURANT

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du

Par ordonnance,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent d'Urbanisme a été déposé à l'examen public à la Maison Communale.

Par le Collège,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Par ordonnance,

Le Secrétaire,

Le Président,

Copie certifiée conforme à l'original,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,