

REGION WALLONNE  
**COMMUNE DE LASNE**

**REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

**Mars 2004**

**AUTEUR DE PROJET**

**M. CULOT**

**avec**

**COOPARCH ~ R.U. SCRL**

EXPERT ASSOCIE  
CHAUSSEE DE WATERLOO 426 B-1050 BRUXELLES  
TEL. : 32(0)2 534 50 35 – FAX :32 (0)2 534 50 95

# TABLE DES MATIERES

---

<b>Livre I. PREAMBULE : LES OBJECTIFS DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME</b>	<b>4</b>
Section 1.....	5
Chapitre 1. 1. Les intentions du présent règlement.....	5
Chapitre 1. 2. La notion de décentralisation et ses conditions.....	6
Chapitre 1. 3. La notion et le contenu du règlement communal d'urbanisme .....	7
<b>Livre II. GLOSSAIRE</b>	<b>8</b>
<b>Livre III. LES REGLES DE PROCEDURE</b>	<b>14</b>
Section 1. compositions des demandes .....	15
Chapitre 1. 1. La composition de dossiers de demande de permis de lotir et d'urbanisme .....	15
<b>Livre IV. CONTROLE ET EXECUTION DES TRAVAUX</b>	<b>19</b>
Section 1.....	20
<b>Livre V. PRESCRIPTIONS GENERALES</b>	<b>21</b>
Section 1.....	22
Section 2. prescriptions relatives à l'espace public et aux voies de circulation publique et privées .....	23
Section 3. les conduites, cables, canalisations, éoliennes, mats et pylones .....	24
Section 4. L'accessibilité et les déplacements des personnes à mobilité réduite.....	25
Section 5. Les qualités thermiques et acoustiques des constructions.....	26
Section 6. dispositifs de publicité.....	27
Chapitre 6. 1. Dispositions générales .....	27
Chapitre 6. 2. Conditions d'établissement de la publicité .....	28
Section 7. enseignes – bannes- antennes – appareil de conditionnement et d'extraction d'air.....	31
Chapitre 7. 1. Prescriptions .....	31
Chapitre 7. 2. Conditions d'établissement des enseignes .....	32
Chapitre 7. 3. Conditions d'établissement des bannes ou tentes solaires (éléments rétractables) .....	33
Chapitre 7. 4. Conditions d'établissement des antennes.....	34
Chapitre 7. 5. Appareils de conditionnement et d'extraction d'air. ....	35
Chapitre 7. 6. - Entretien – Sécurité .....	35
<b>Livre VI. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</b>	<b>36</b>

Section 1. Transformation – démolition - construction.....	37
Section 2.....	38
Chapitre 2. 1. Implantation.....	38
Chapitre 2. 2. Hauteurs.....	46
Chapitre 2. 3. Toitures.....	47
Chapitre 2. 4. Matériaux et couleurs.....	48
Chapitre 2. 5. Traitement des façades, baies, ouvertures et éléments d’architecture.....	50
Section 3. dérogations et mesures .....	56

**Livre VII. Annexes**

**57**

# **Livre I. PREAMBULE : LES OBJECTIFS DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

---

# SECTION 1.

---

## Chapitre 1. 1. LES INTENTIONS DU PRESENT REGLEMENT

En 1977, la fusion des communes a créé l'entité de Lasne constituée de cinq villages, Couture St Germain, Lasne Chapelle St Lambert, Maransart, Ohain et Plancenoi.

Les autorités communales de la nouvelle entité ont immédiatement perçu la richesse et le caractère exceptionnel de ce patrimoine ainsi constitué. Elles se sont attachées à garantir pour les générations futures, la pérennité de ce patrimoine en veillant particulièrement à sauvegarder la qualité et le cadre de vie.

Bien que située aux portes de Bruxelles, Lasne, a réussi à résister aux pressions tendant à la densification, et a favorisé la conservation du caractère semi-rural exceptionnel qui en fait un cadre de vie tout à fait enviable.

Ce caractère semi-rural exceptionnel se remarque par:

- La beauté, la richesse et la mixité du relief et des paysages à découvrir au fil des cinq anciens villages, notamment par des couloirs de vue et des ouvertures paysagères rares;
- Un mariage réussi de zones à très faible densité d'habitat avec des zones de villages à plus haute densité;
- L'existence d'espaces verts, sous forme de bois et bocages d'essences variées, et de jardins d'agrément privés;
- Le mélange des zones d'habitat et des zones agricoles;
- La qualité du bâti consacré par des constructions aérées et ouvertes respectant des règles d'implantation et de gabarit, tout en évitant une uniformité non souhaitable;

Les autorités communales actuelles, garantes du passé, marquent fermement leur volonté de continuer une politique de préservation de cet environnement remarquable.

La qualité de vie continuera à primer sur la densification de l'habitat.

Pour ce faire, et tout en respectant le plan de secteur en vigueur, la commune s'est dotée d'un schéma de structure qui délimite et définit les zones caractéristiques de la commune et du présent Règlement Communal d'Urbanisme (RCU).

**Les règles d'urbanisme** proposées dans le présent règlement visent donc à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, sans nécessairement renoncer à des expressions architecturales contemporaines s'intégrant dans l'environnement.

Il convient aussi de mettre l'accent sur les qualités environnementales à conserver de "l'espace-rue" villageois et sur l'homogénéité générale des constructions à l'échelle du "vu de loin".

Les aires ouvertes des paysages agricoles et naturels sont une composante primordiale de l'identité de Lasne. Aussi, il convient de protéger particulièrement les aires sensibles du territoire, en limitant la densité des constructions et l'occupation du sol. Les ouvertures paysagères doivent être protégées ainsi que les couloirs de vue. Les plantations typiques des milieux naturels et agricoles sont à maintenir sous leurs formes traditionnelles. En dehors des

plantations des jardins d'agrément, les essences végétales régionales sont seules autorisées. Le maintien et le développement du milieu naturel doivent être assurés par la protection des éléments du maillage écologique.

**Le service urbanisme vous recommande de prendre connaissance de ce règlement et des plans et annexes avant d'entamer toute démarche de conception architecturale et se tient à votre disposition afin de nouer efficacement un dialogue constructif destiné à permettre la réalisation de vos projets.**

Le présent Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) est d'application sur l'ensemble du territoire de la commune de Lasne, à l'exception des zones régies par un Plan Particulier d'Aménagement (PPA) ou par un Plan Communal d'Aménagement (PCA) ou par le Règlement Général de Bâtisse en Site Rural (RGBSR).

Ce RCU se réfère au nouveau Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) décret du 19 septembre 2002.

## **Chapitre 1. 2. LA NOTION DE DECENTRALISATION ET SES CONDITIONS**

Le décret du 27 avril 1989 du Conseil régional wallon relatif à la décentralisation et à la participation a entendu renforcer la compétence de décision des autorités communales dans le respect des plans de secteur et des règlements généraux d'urbanisme, en associant la population à l'élaboration de ces décisions, notamment dans le cadre des commissions consultatives d'aménagement du territoire. Le nouveau Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) a repris ces principes.

Ce régime de décentralisation actuellement en vigueur implique des compétences accrues pour les communes. Il suppose parallèlement la mise en oeuvre d'un pouvoir de tutelle. Ainsi, l'article 107 du CWATUP énonce les conditions dans lesquelles il peut être délivré un permis d'urbanisme ou un permis de lotir dans le régime dit de la décentralisation et institue, en même temps, un mécanisme de contrôle de ces décisions.

Les conditions d'application du régime de décentralisation sont déterminées par cet article 107 qui prévoit que, hors les cas visés à l'article 127, lorsqu'il existe pour un territoire communal un plan de secteur, un règlement communal d'urbanisme, un schéma de structure et une commission consultative d'aménagement du territoire, les permis d'urbanisme et de lotir sont délivrés par décision du collège des bourgmestre et échevins, sans l'avis préalable du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, territorialement compétent, sauf en cas des dérogations au présent règlement.

L'article 107 du CWATUP prévoit également la possibilité pour ce fonctionnaire délégué de suspendre les décisions du collège des bourgmestre et échevins, en cas de non-conformité du projet aux plans d'aménagements, aux plans directeurs, ainsi qu'au règlement d'urbanisme. La suspension peut également être ordonnée lorsque le fonctionnaire délégué estime que les travaux prévus dans le permis ou dans le dossier y annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et que la décision du collège échevinal diverge de l'avis émis par la Commission consultative communale d'aménagement du territoire.

La procédure de suspension ouvre la possibilité pour le Gouvernement régional wallon d'annuler ces permis.

## **Chapitre 1. 3. LA NOTION ET LE CONTENU DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

Le règlement communal d'urbanisme est un instrument d'aménagement du territoire qui, au contraire des plans d'aménagement, n'a pas vocation à régir l'affectation du sol.

Son contenu est donc essentiellement technique et répond aux objectifs visés à l'article 78 du CWATUP :

*"§ 1<sup>er</sup> Le conseil communal peut édicter un ou des règlements communaux d'urbanisme. Ils complètent, le cas échéant, les prescriptions des règlements régionaux d'urbanisme et ne peuvent y déroger.*

*Ils contiennent pour l'ensemble du territoire communal ou pour une partie de ce territoire dont il fixe les limites :*

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

*Ils peuvent en outre contenir toute autre indication visée à l'article 76. "*

*§ 2. Les règlements communaux d'urbanisme peuvent ne contenir qu'un ou plusieurs des points visés au paragraphe 1<sup>er</sup> .*

Le règlement communal d'urbanisme doit respecter les règlements généraux d'urbanisme, tels qu'ils sont visés aux articles 76 et 393 à 442 du CWATUP, pour autant que ces règlements généraux soient applicables au territoire de la Commune de Lasne.

## Livre II. GLOSSAIRE

---

**Acrotère:** Eléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la corniche ou de la terrasse, pour constituer un rebord ou un garde-corps, nettement supérieur à la saillie et dont la face peut être plate ou légèrement bombée.

**Alignement :** Limite séparant le domaine de la voie publique et les propriétés riveraines, privées ou publiques, ou toute zone à autre destination.

**Allège :** Pan de mur situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

**Antenne :** Dispositif destiné à l'émission ou la réception d'ondes radioélectriques.

**Antenne parabolique :** Antenne présentant à son sommet une surface en forme de parabole.

**Auvent :** Petite toiture fixe en surplomb, horizontale ou en pente, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre ou d'une boutique et originellement destinée à protéger de la pluie.

**Badigeon :** Couleur en détrempe ou enduit à base de chaux, dont on revêt les murs extérieurs des habitations et qui laisse apparaître la structure de son support.

**Baie :** Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour créer une porte ou une fenêtre.

**Balcon :** Plate-forme en saillie sur une façade, devant une ou plusieurs baies, fermée par un garde-corps et accessible depuis l'intérieur du bâtiment.

**Bandeau :** Moulure horizontale, pleine et de section rectangulaire, dont la largeur est nettement supérieure à la saillie et dont la face peut être plate ou légèrement bombée.

**Bande de roulement :** Partie de la chaussée, délimitée visuellement ou non, dont la largeur permet le passage d'un véhicule quelconque dans un sens.

**Banne ou tente solaire :** Toiture légère, faite d'une matière souple, par exemple de la toile, disposée en auvent sur une structure permettant de la rabattre contre la façade qu'elle est destinée à protéger.

**Bannière:** Enseigne en tissu, dont les coins inférieurs ne sont pas fixés et qui flotte au vent.

**Bâtière:** Toit en bâtière, toit à deux versants, les deux côtés formant pignon.

**Bâtiment :** Construction d'un seul tenant mettant à couvert un espace ayant une fonction d'abri.

**Bocage :** Paysage formé de prés, enclos par des haies vives.

**Bow-window** : Fenêtre ou construction vitrée en saillie sur le nu d'un mur de façade située au rez de chaussée.

**Brisis ou brésis** : Partie inférieure en pente raide d'un versant de toiture à la Mansart.

**Bureau** : Local affecté aux travaux de gestion, d'administration, d'une entreprise, d'un service public ou à l'activité d'une profession libérale.

**Caractéristiques d'un îlot** : Caractéristiques urbanistiques des immeubles qui le constituent et spécialement celles des immeubles proches de celui qui fait l'objet d'une demande de permis ou de certificat.

**Console**: Support en pierre destiné à soutenir un motif architectural ( ex: les consoles d'un balcon).

**Construction** : Tout assemblage solide et durable de matériaux.

**Corbeau**: Pierre ou pièce de bois mise en saillie pour soutenir une poutre.

**Corniche** : Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

**Costière**: Petit muret portant un relevé d'étanchéité, établi autour d'une émergence à désolidariser de la dalle de toiture-terrasse.

**Couloir de vue**: Ouvertures visuelles dans le paysage, rapprochées ou lointaines. Ce sont le plus souvent des vues le long des vallées, au passage des ponts, depuis des chemins de crêtes, depuis des versants, ou depuis les plateaux ou encore des ouvertures dans le tissu bâti.

**Coyau** : Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron, pour le prolonger et/ou pour donner à la partie inférieure d'un pan de toiture une moindre inclinaison; la partie de versant ainsi relevée est dite retroussis ou égout retroussé.

**Croupe**: Pan de toit généralement triangulaire.

**Dauphin**: Extrémité inférieure, parfois recourbée d'une descente d'eau pluviale.

**Développement** : Mode d'articulation des édifices.

On distingue :

- **le développement en ordre fermé** : distribution des volumes marquant une continuité du bâti.
- **le développement en ordre semi-ouvert** : distribution des volumes marquant une alternance entre un groupe limité de bâtisses continues et d'autres bâtisses n'occupant que partiellement la largeur de la propriété.
- **le développement en ordre ouvert** : distribution des volumes sans articulation, ni entre eux, ni avec les limites de propriété.

**Dispositif de publicité** : Dispositif qui, à l'exception de l'enseigne, est établi dans le but de recevoir de la publicité, soit une inscription, forme ou image destinée à attirer l'attention du public pour l'informer, pour faire connaître une entreprise, pour assurer la promotion d'un produit, etc.

**Egout de toiture, gouttière** : Partie inférieure d'un versant, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Emplacement de stationnement** : Surface destinée au stationnement de véhicules et de cycles.

**Emprise de bâtisse** : Surface capable destinée à recevoir les bâtiments.

On distingue :

- **l'emprise prédominante de bâtisse** : surface destinée à recevoir les volumes principaux et, généralement, les volumes secondaires adossés ou articulés aux volumes principaux.
- **l'emprise complémentaire de bâtisse** : surface située à l'arrière de l'emprise prédominante, séparée d'elle et destinée à recevoir un ou plusieurs volumes annexes.

- **l'emprise de devant-de-porte** : aire située entre l'alignement et l'emprise prédominante. Cette aire est parfois dénommée « zone de recul » ou « zone de retrait ».

**Encorbellement**: Construction établie en saillie en dehors du plan d'un mur et portant sur des consoles ou des corbeaux

**Enseigne** : Inscription de toute nature ou objet symbolique, apposé dans un lieu donné, pour faire connaître au public, le commerce, l'industrie qui s'exploite au dit lieu, la profession qui s'y exerce et généralement les opérations qui s'y effectuent.

**Eolienne** : Ailes ou roue pleine ou évidée, captant l'énergie du vent.

**Espace à caractère rural** : Partie non construite d'une parcelle caractérisée par une couverture végétale et une forme de revêtement des chemins et accès typiques de l'espace rural traditionnel du Brabant Wallon. Ces espaces comprennent :

- des espaces entretenus dans leur forme rurale : prés, champs, grandes pelouses peu aménagées ;
- des haies bocagères ;
- des éléments du maillage écologique ;
- des arbres et arbustes isolés ou groupés appartenant à la flore de référence.

**Façade** : Face extérieure en élévation d'un bâtiment.

**Face d'ilot** : Ensemble formé par les façades des terrains bâtis faisant face à la voie publique.

**Faîte** : Partie la plus élevée d'un édifice.

**Fenêtre de toiture**: Fenêtre dont le dormant du châssis est parallèle au pan de la toiture

**Flore de référence** : Essences ligneuses régionales reprises sur la liste annexée au présent règlement.

**Front de bâtisse** : Plan vertical marquant l'implantation de la façade du bâtiment faisant face à la voie publique et défini par au moins deux façades ou pignons situés sur deux parcelles contiguës et approximativement dans un même plan.

**Garde-corps** : Dispositif plein ou ajouré destiné à servir d'appui et à prévenir la chute lorsqu'il existe une dénivellation prononcée : balustrade, barre d'appui, parapet, rambarde, etc.

**Gouttereau**: Voir mur gouttereau

**Haie bocagère** : Toute forme de clôture végétale composée d'une ou de plusieurs espèces végétales appartenant à la flore de référence.

**Hauteur de façade** : Mesure de la hauteur moyenne sous corniche prise soit :

- à la verticale de l'alignement le long de la parcelle sur laquelle est implantée la construction, si celle-ci est construite à l'alignement,
- à la verticale du terrain naturel dans le plan de la façade principale en cas de construction en recul,

Elle est donnée par une cote en mètres.

**Hauteur totale du bâtiment** : Mesure entre le point le plus bas et le point le plus haut de toute construction hors-sol, tout accessoires et locaux techniques compris. Elle est donnée par une cote en mètres.

**Héberge** : Ligne à partir de laquelle un mur mitoyen entre deux bâtiments d'inégale hauteur appartient uniquement au propriétaire du bâtiment le plus élevé. Par extension, la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse, est appelée mur d'héberge.

**Ilot** : Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimité par des voiries de communication et/ou par des limites naturelles.

**Jardin d'agrément** : Partie non construite et non minéralisée de parcelle qui n'est pas traitée en espace à caractère rural.

**Lambrequin**: Ornement en bois, en tôle découpée, en étoffe, bordant un auvent

**Linteau** : Élément posé au-dessus de l'ouverture d'une baie pour en constituer la partie supérieure et pour supporter le mur situé au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux.

**Lisière uniforme** : Haie bocagère peu diversifiée visuellement, établie sur une grande longueur.

**Locaux habitables** : Les locaux considérés comme habitables sont ceux repris dans le formulaire statistique accompagnant la demande de permis d'urbanisme.

**Logement** : Ensemble de locaux ayant été conçu pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et à l'exclusion des établissements hôteliers.

**Lucarne** : Ouvrage construit en saillie et parfois partiellement en creux, sur un versant de toiture et permettant d'éclairer et d'aérer l'espace ménagé sous le comble, par une ou plusieurs baies de fenêtres, placées dans un plan vertical et abritées par un ouvrage de charpente et de couverture. Fig 1.1

**Lucarne en bâtière** : Lucarne couverte par une toiture à deux versants. Fig 1.6

**Lucarne à croupe** : Lucarne couverte par une toiture à trois versants. Fig 1.1

**Lucarne passante** : Lucarne dont l'appui de la fenêtre est en dessous de la corniche. Fig 1.2

**Lucarne rampante**, dite à cheval ou chien assis : Lucarne couverte d'une toiture à versant unique. Fig 1.3

**Maillage écologique** : Ensemble des éléments naturels nécessaires au maintien et au développement de la faune et de la flore naturelles typiques du Brabant wallon, tels que haies, arbres isolés ou en alignements ou en bosquets et appartenant à la flore de référence, vergers, talus, fossés, étangs, mares, zones humides boisées ou non, berges de cours d'eau, landes à bruyère ou à genêts.

**Mansarde (toiture en), ou toiture mansardée, ou toiture à la Mansart** : Toit qui présente deux pans d'inclinaisons différentes sur un même versant, séparés par une arête saillante. Fig 1.4

**Marquise** : Auvent, vitré ou non, placé au-dessus d'une porte d'entrée ou d'un perron.

**Membron** : Profil bombé formant bavette qui compose la liaison étanche entre les deux pans d'un versant d'une toiture mansardée.

**Menuiserie** : Ensembles des matériaux intervenant dans la fabrication des portes, châssis et autres éléments de fermeture des baies et ouvertures et visibles des façades des bâtiments et constructions.

**Mezzanine** : Niveau partiel en surplomb formant balcon au-dessus du niveau inférieur.

**Mobilier urbain** : Equipement fixe installé sur la voie publique.

**Mur gouttereau** : Mur d'un bâtiment qui porte les gouttières, par opposition au mur pignon.

**Mur pignon** : Mur comportant un pignon.

**Niveau** : Espace horizontal d'un bâtiment compris entre deux planchers ou entre un plancher et une toiture.

**Oriel** : Fenêtre en encorbellement (soutenue par des corbeaux, des consoles) venant en saillie sur un mur de façade.

**Outeau** : Petite ouverture disposée sur les versants opposés des couvertures qui assurent une ventilation constante des combles. Fig 1.7.

**Ouverture** : Espace libre par lequel la communication s'établit entre l'extérieur ou l'intérieur d'un bâtiment ou d'une construction.

**Ouverture paysagère** : Large ouverture visuelle sur un paysage.

**Parcelle** : Surface telle que reprise à la matrice et au plan cadastraux.

**Pente de toiture** : Déclivité d'un pan de toiture, exprimée par l'angle aigu entre le plan du versant et le plan horizontal. Elle est exprimée en degré.

**Pied de versant** : Ligne réelle ou fictive à l'intersection du plan du versant de toiture et du plan de la façade.

**Pied-droit ou piédroit** : Montant portant le couverture d'une baie.

**Pignon** : Partie triangulaire du mur pignon dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.

**Publicité éclairée** : Dispositif dont le message publicitaire reçoit un éclairage qu'il ne produit pas lui-même.

**Publicité lumineuse** : Dispositif dont le message publicitaire est constitué d'éléments lumineux.

**Quincaillerie extérieure** : Élément d'assemblage et de serrurerie intervenant dans la fabrication des portes, châssis et autres éléments de fermeture des baies et ouvertures, et visible sur les façades des bâtiments et constructions.

**Retroussis**: Surélévation de terrain en talus, ou partie inférieure d'un pan de toiture dont la pente est moins forte que celle du reste du pan.

**Rez-de-chaussée** : Niveau correspondant approximativement au niveau de la voie donnant accès au bâtiment et, plus généralement, du sol environnant.

**Rive** : Bord latéral d'un versant de toiture, autre que le faîte et les égouts.

**Saillie** : Ouvrage dépassant le nu de la façade d'un bâtiment ou d'une construction.

**Seconde zone de construction** (anciennement dénommée: terrain de fond) : Parcelle, ensemble de parcelles ou partie de parcelle situées en zone urbanisable du plan de secteur mais trop éloignées de l'alignement pour être constructibles en fonction des règles d'implantation fixées par rapport à cet alignement.

**Sgraffite** : Technique de décoration murale qui consiste à gratter une couche d'enduit clair appliquée sur une couche d'enduit foncé, dont la mise à nu crée un dessin. La couche supérieure peut être peinte selon des techniques variées. Désigne également l'élément décoratif ainsi créé.

**Soubassement** : Partie inférieure massive d'une construction, qui surélève celle-ci au-dessus du sol, réellement ou en apparence.

**Surface utile**: Surface du terrain située à l'intérieur de la zone urbanisable au plan de secteur, délimitée par les reculs prescrits par rapport aux limites périphériques.

**Surface minéralisée**: Une surface minéralisée est la partie du sol recouverte de matière minérale (pavé, dalle, béton, gravier, etc) ou d'hydrocarboné ou de bois ou tout matériaux imperméable.

**Superficie de planchers** : Superficie totale de l'ensemble des planchers telle que reprise dans le formulaire statistique joint à la demande de permis d'urbanisme.

**Tente solaire** : Toiture légère, faite d'une matière souple, par exemple de la toile, disposée en auvent sur une structure permettant de la rabattre contre la façade qu'elle est destinée à protéger du soleil (synonyme : **banne**).

**Terrain**: Superficie constituée d'une ou plusieurs parcelles.

**Terrasson** : Partie peu inclinée d'une toiture. Dans un versant de toiture à la Mansart, le terrasson est la partie supérieure en pente douce. Fig 1.4.

**Travée** : Partie d'un édifice, comprise entre deux points d'appui principaux ou deux éléments porteurs, par exemple au sein d'une façade.

**Trumeau** : Colonne ou pan de mur entre deux baies.

**Véranda** : Pièce ou galerie accolée au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou d'une construction et principalement vitrée.

**Volume principal** : Bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété à l'exception éventuelle d'un volume complémentaire.

**Volume secondaire** : Bâtiment, adossé à un volume principal ou séparé de celui-ci, et présentant des hauteurs inférieures à celles du volume principal.

**Volume complémentaire :** Bâtiment implanté distinctement des volumes principaux et secondaires, remplissant des fonctions annexes à l'affectation du volume principal ou nécessaire à l'activité exercée par l'occupant de la parcelle.

**Zone inondable:** Terrain susceptible d'être périodiquement sous eaux, par crue des cours d'eau ou accumulation des eaux de ruissellement.

**Zone d'intérêt paysager:** La zone d'intérêt paysager a été identifiée dans le but de préserver les fonds de vallée, les versants de vallée, les couloirs de vue, les ouvertures paysagères etc... Elle peut se trouver dans tous les périmètres considérés dans le présent RCU.

**Zone de recul:** Superficie située le long du périmètre de la propriété et qui est comprise entre ses limites et la surface utile.

**Zone ou aire sensible:** Rassemble les lieux de la commune, qui sont remarquables par leurs qualités paysagères, architecturales, patrimoniales ou biologiques. La zone sensible peut se retrouver dans tous les périmètres considérés du RCU.

#### **Abréviations :**

- RCU : Règlement Communal d'urbanisme
- CWATUP : Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine
- PCA : Plan Communal d'Aménagement
- RGBSR : Règlement Général sur les Bâtisses en Sites Rural
- SSC: Schéma de Structure Communal

# **Livre III. LES REGLES DE PROCEDURE**

---

# SECTION 1. COMPOSITIONS DES DEMANDES

---

## Chapitre 1. 1. LA COMPOSITION DE DOSSIERS DE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR ET D'URBANISME

La composition des dossiers de demandes de permis d'urbanisme est régie par les dispositions prises par le conseil communal du 18 mars 2002. Cette composition est complétée à partir de la mise en vigueur du présent RCU par les articles suivants.

### Article III. 1. 1. 1. SCHEMAS D'ENSEMBLE

Lorsque la demande de permis d'urbanisme ou de lotir concerne une parcelle ou une série de parcelles située en seconde zone de construction ou dans les zones à options particulières dans un site non couvert par un PCA en vigueur ou non couvert par un schéma d'ensemble approuvé par le Conseil Communal, le dossier de la demande contient une proposition de schéma d'ensemble en plus des éléments visés aux art. III.1.1.2. et III.1.1.3 et III 1.1.4.

### Article III. 1. 1. 2. COMPOSITION DU SCHEMA D'ENSEMBLE

Le schéma d'ensemble est établi à l'échelle de 1/500. Il s'organise en un document de relevé de la situation de droit et de fait et un document de situation projetée, lesquels contiennent au minimum les indications suivantes :

1. Une note d'intention par laquelle l'auteur de projet justifie la manière dont son projet s'insère dans l'environnement paysagé et bâti.
2. En ce qui concerne le relevé de la situation de droit et de fait
  - a. un extrait cadastral récent et la liste des propriétaires des parcelles reprises dans un rayon de 50 mètres autour des limites de la parcelle objet de la demande;
  - b. les périmètres du RCU compris dans le périmètre du schéma d'ensemble ;
  - c. le relevé précis des éléments du maillage écologique présents ;
  - d. Un relevé topographique (planimétrique et altimétrique) du terrain existant avant travaux, réalisé par un géomètre ;
  - e. les chemins et sentiers vicinaux repris à l'atlas et les servitudes ;
  - f. la description des constructions existantes dans un rayon de 50 mètres, avec leurs caractéristiques de hauteur, implantation et accès, pour qu'il soit possible d'estimer la densité construite existante dans le périmètre du schéma d'ensemble ;
3. En ce qui concerne la situation projetée
  - a. les chemins vicinaux conservés et rétablis, les chemins et servitudes de passage non carrossables à créer ou à maintenir ;
  - b. le tracé et les caractéristiques géométriques et topographiques des voiries nouvelles à créer, ainsi que l'implantation de tous espaces publics projetés ;
  - c. les densités construites permises à l'intérieur de chaque périmètre du règlement communal d'urbanisme inclus dans le périmètre du schéma d'ensemble ;
  - d. les zones d'implantation des constructions possibles, conformes aux règles fixées par ailleurs dans le présent règlement, en fonction des voies d'accès existantes ou à créer, en tenant compte du relevé topographique préalablement réalisé par un géomètre ;
  - e. tous les éléments du maillage écologique à préserver.

### **Article III. 1. 1. 3. PERMIS D'URBANISME**

Outre les documents et renseignements à joindre à toute demande de permis de lotir et d'urbanisme et en vertu du CWATUP, les demandes doivent comporter les documents et renseignements suivants :

- une note d'intention par laquelle l'auteur de projet justifie
  - la manière dont son projet s'insère dans l'environnement paysager et bâti ;
  - le parti architectural, en particulier pour la rénovation, la transformation, la reconstruction partielle ou l'agrandissement d'un bâtiment dont l'architecture ancienne est préservée.

Cette note comporte les documents nécessaires pour appuyer cette justification, à savoir :

- un plan d'implantation tel que visé au §2;
  - un relevé topographique (planimétrique et altimétrique) du terrain avant travaux, réalisé par un géomètre;
  - une étude de profil et de gabarit des immeubles voisins;
  - une explication justifiant le parti architectural ;
- un extrait cadastral récent et la liste des propriétaires des parcelles reprises dans un rayon de 50 mètres autour des limites de la parcelle objet de la demande;
  - pour toute nouvelle construction et pour tout permis de lotir, un reportage photographique d'au moins 6 photos couleur récentes permettant de visualiser clairement et complètement l'ensemble de la ou des parcelles concernées par la demande ainsi que du bâti voisin et de l'environnement;
  - pour tout projet de rénovation ou transformation, un reportage photographique d'au moins 6 photos couleur récentes, permettant de visualiser clairement l'état dans lequel chaque façade se trouve.
  - Un plan de bornage de la propriété du demandeur pour tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions au sol. En l'absence de plan de bornage, le demandeur sera tenu de joindre à sa demande un croquis de bornage et une note explicative aux fins de renseigner l'administration sur le caractère, le cas échéant, incertain de certaines limites, ainsi que sur l'existence et la nature de toute contestation ou de tout litige éventuel relatif aux limites de propriété. Si la réalisation de l'objet de la demande s'avère de nature à empiéter sur un espace litigieux ou sur une zone de recul obligatoire par rapport aux propriétés voisines, l'administration pourra exiger que le demandeur joigne un plan de bornage à sa demande.

Le plan d'implantation est établi à l'échelle du 1/200. Outre les indications prévues par le CWATUP, il mentionne:

- dans le tracé des voiries publiques de desserte, l'indication de leur largeur, de la nature de leur revêtement en chaussée et en accotement, des arbres, haies, fossés, talus, éléments de mobilier et appareils d'éclairage public existants sur le domaine public ;
- dans l'indication de l'implantation cotée et des gabarits, la hauteur sous corniche et la forme de toiture des constructions projetées ;
- l'indication cotée par rapport au relevé topographique pré-travaux, réalisé par un géomètre, de tous les remblais et déblais prévus,
- l'implantation des surfaces minéralisées, y compris, le cas échéant:
  - l'emplacement des aires de stationnement pour véhicules, des garages et des voies intérieures de desserte ainsi que leurs raccordements au domaine public ;
  - l'indication de la nature des matériaux de revêtement de sol, soit sur le plan d'implantation soit sur la note descriptive ;
- la localisation des espaces verts et plus précisément

- l'emplacement et l'essence des arbres existants dont le tronc atteint un diamètre de 10 cm à 1.5 mètre de hauteur avec une mention particulière pour les arbres classés ou remarquables, ainsi que l'emplacement et les essences principales des haies existantes à maintenir ou que le demandeur souhaite supprimer, quelle que soit leur hauteur ;
- la localisation ou l'étendue de sources, fossés, mares, zones marécageuses ou humides, vergers et autres éléments du maillage écologique ;
- l'indication pour ces éléments de leur maintien, abattage, transformation ou aménagement ;
- la structure générale des espaces verts projetés, de manière à distinguer jardins d'agrément et espaces à caractère rural dans tous les périmètres sauf le périmètre résidentiel ;
- les genres de clôtures (nature, hauteur, matériaux, ou essences des plantations éventuelles) prévues sur chacune des limites de la propriété, y compris la localisation des haies bocagères, des grilles et ouvertures prévues aux limites du domaine public ;
- les zones de recul, si elles ne figurent pas parmi les éléments ci-dessus ;
- les servitudes existantes sur le terrain ;
- l'indication de toute ouverture paysagère concernée par la parcelle objet de la demande ;
- un plan des plantations à réaliser, lorsque la demande est introduite dans un des périmètres sensibles des prescriptions du présent Règlement.

### **Élévation depuis les chemins**

Une élévation représente, au 1/200ème au moins, pour chaque chemin public et sentier vicinal longeant la propriété:

- leur coupe longitudinale à comparer au relevé topographique (planimétrique et altimétrique) pré-travaux réalisé par un géomètre;
- les éléments visibles depuis cet axe de coupe, vers la propriété, c.-à-d. les élévations des talus, clôtures, grilles, haies, plantations, aménagements de jardin et façades.

Ces élévations sont prolongées sur dix mètres de part et d'autre des limites de la propriété concernée.

Les élévations requises par le CWATUP, (à l'échelle 1/50) peuvent être complétées à cet effet, pour autant que les éléments significatifs des façades ne soient pas cachés par les avant-plans (talus, murs, écrans de végétation...). Dans le cas contraire, les élévations depuis les chemins peuvent être établies à l'échelle 1/200.

### **Descriptif des matériaux, échantillons - détails d'exécution**

Toute demande de permis d'urbanisme est complétée par une note descriptive de tous les matériaux (nature, appareillage, teinte) visibles de l'extérieur, y compris les revêtements de sol extérieurs et les matériaux mis en oeuvre dans les détails constructifs, tels : grilles, clôtures, seuils de fenêtres, balustrades et appuis, châssis, vitrines, portes de garage, volets, bardages, souches de cheminée, corniches et descentes d'eau, verrières, serres, vérandas, capteurs solaires... La note descriptive indique le niveau de détail d'exécution des matériaux d'exécution mis en oeuvre.

Cette note peut figurer sur les plans correspondants, de préférence le plan d'implantation.

Il est exigé le dépôt préalable d'un échantillon de brique, d'ardoise ou de tuile au moment de l'introduction de la demande de permis. Lorsque le matériau envisagé diverge des matériaux autorisés, et qu'une dérogation est demandée au sujet de son emploi, l'échantillon est un panneau de 1m<sup>2</sup>.

### **Maquette – Avis d'enquête**

En cas de demande de permis impliquant une enquête publique, il peut être exigé le dépôt d'une maquette du projet objet de la demande, voire le placement de chaises.

L'avis d'enquête doit être protégé contre les intempéries afin d'en préserver la lisibilité.

### **Article III. 1. 1. 4. PERMIS DE LOTIR**

§1<sup>er</sup>. Les renseignements complémentaires, que l'art. 331 du CWATUP autorise la Commune à exiger du demandeur d'un permis de lotir, sont demandés pour tout projet prévoyant plus de cinq volumes principaux, ou pour tout projet situé dans le périmètre d'un schéma d'ensemble

§2. La carte topographique prévue à l'art 311, 4° du Code Wallon est dressée à l'échelle de 1/500 au moins. Cette carte et les documents complémentaires évoqués par le même article comprennent:

- Les périmètres définis dans le RCU, avec leur légende, sous une forme abrégée ne reprenant que les indications utiles dans le cadre de la demande ;
- le cas échéant, le périmètre d'une zone à options particulières telle que les conçoit le SSC, chevauchant en tout ou partie le projet de lotissement, avec son contenu, sous une forme abrégée ne reprenant que les indications utiles dans le cadre de la demande. (Voir art III 1.1.2) ;
- pour l'ensemble du lotissement et pour les différentes parties de celui-ci, la densité du logement, le taux d'occupation du sol, le rapport plancher-sol, la superficie des lots ;
- pour l'ensemble du lotissement, le relevé des arbres existants dont le tronc mesure 10 cm de diamètre à 1.5 m de hauteur, avec mention particulière des arbres classés ou remarquables et mention de leur essence ainsi que le relevé de sources, fossés, mares, zones marécageuses ou humides, vergers, haies bocagères, et autres éléments du maillage écologique existants ;
- l'indication cotée des zones de déblais et remblais découlant de la mise en oeuvre des chemins d'accès, des aires de stationnement, à l'échelle de 1/50 au droit des talus et fortes déclivités ;
- les prescriptions sur les matériaux de revêtement de sol dans les abords des constructions (chemins d'accès privés, zones de reculs, emprises de devant de porte, etc.) ;
- les surfaces en pourcentage consacrées à la voirie, aux espaces verts publics, aux zones de cours et jardins dont les espaces à caractère rural, aux zones minimum de recul, aux emprises des constructions destinées au logement, aux installations artisanales, aux équipements collectifs du lotissement, aux bâtiments publics ;
- les règles relatives à l'implantation des bâtiments ;
- le plan des plantations à réaliser.

# **Livre IV. CONTROLE ET EXECUTION DES TRAVAUX**

---

## **SECTION 1.**

---

### **Article IV. 1. 1. 1. CONTROLE DE L'IMPLANTATION ET DES NIVEAUX – INSTALLATIONS DE CHANTIER**

L'implantation et les niveaux conformes aux cotes du permis d'urbanisme ou de lotir sont contrôlés par l'autorité communale. A cette fin, un point de référence de positionnement et de niveau altimétrique sera établi sur le chantier pendant toute la durée de celui-ci. L'architecte responsable de la surveillance des travaux en fait la demande avant le commencement des travaux, ceux-ci ne peuvent débuter qu'après l'obtention de l'accord écrit de l'autorité communale et du paiement de la caution voirie.

Lors de la délivrance du permis d'urbanisme, la Commune peut imposer que des mesures de protection soient prises dès l'installation du chantier et pour toute sa durée, à l'égard des éléments naturels, paysagers ou architecturaux existants maintenus par le projet, telles que la pose de corsets ou de palissades autour d'arbres ou de potales, la pose de clôtures provisoires autour de zones humides, bosquets et talus et autres éléments du maillage écologique.

# **Livre V. PRESCRIPTIONS GENERALES**

---

## **SECTION 1.**

---

### **Article V. 1. 1. 1.**

Les présentes prescriptions générales s'appliquent à l'ensemble des actes et travaux visés au présent règlement, sans préjudice des règles édictées dans les prescriptions particulières.

## **SECTION 2. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE PUBLIC ET AUX VOIES DE CIRCULATION PUBLIQUE ET PRIVEES**

---

L'aménagement de l'espace public et des voies de circulation se réfère aux dispositions en vigueur émanant de la Région wallonne.

## **SECTION 3. LES CONDUITES, CABLES, CANALISATIONS, EOLIENNES, MATS ET PYLONES**

---

### **Article V. 3. 1. 1.**

§1<sup>er</sup> A proximité directe de biens immobiliers classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, le placement de câbles électriques, téléphoniques, de télédistribution ainsi que de conduites sera obligatoirement réalisé en sous-sol.

§2 Le placement d'éoliennes, mats et pylônes est conditionné par la délivrance d'un permis d'urbanisme

## **SECTION 4. L'ACCESSIBILITE ET LES DEPLACEMENTS DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

---

### **Article V. 4. 1. 1.**

§1<sup>er</sup> Les prescriptions légales en matière de personnes à mobilité réduite, mal-voyant, mal-entendant etc, sont d'application pour tous les cas prévus au CWATUP. Des dérogations sont possibles.

## **SECTION 5. LES QUALITES THERMIQUES ET ACOUSTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Article V. 5. 1. 1.**

§1<sup>er</sup> Les nouvelles constructions, les reconstructions ou les constructions transformées répondent aux normes régionales en matière d'isolation thermique et acoustique.

§2 Les prescriptions des articles 406 à 413 du Chapitre XVII bis du CWATUP, relatives à l'isolation thermique et la ventilation des bâtiments, sont entièrement d'application.

## SECTION 6. DISPOSITIFS DE PUBLICITE

---

### Chapitre 6. 1. DISPOSITIONS GENERALES

#### Article V. 6. 1. 1.

§1<sup>er</sup>. Les dispositions du présent titre s'appliquent aux dispositifs de publicité pour lesquels un permis d'urbanisme est requis en vertu du CWATUP. Il s'agit de dispositifs

- à fixer sur un bien immobilier,
- à incorporer à celui-ci,
- à ancrer au sol ou
- dont l'appui au sol assure la stabilité,

destinés à rester en place même s'ils sont démontables ou déplaçables, placés sur domaine privé, sur domaine public ou en surplomb sur ce dernier.

§2. Les dispositions des sections suivantes du présent titre ne s'appliquent pas aux dispositifs de publicité :

- destinés à recevoir exclusivement des affiches apposées en exécution du CWATUP ou autres dispositions législatives;
- apposés sur un bien immobilier pour en annoncer la mise en vente ou en location. De tels dispositifs doivent
  - être enlevés au plus tard le huitième jour qui suit la vente ou la location
  - être exempts de toute publicité autonome, sans rapport direct avec la promotion assurée par ces dispositifs;
- destinés à informer des projets de construction, de reconstruction ou de transformation d'un bien immobilier, à condition qu'ils soient placés sur ce dernier. Ces dispositifs doivent être exempts de toute publicité autonome, sans rapport direct avec la promotion assurée ;
- placés par l'administration communale sur le domaine public et destinés à l'affichage libre ainsi qu'aux informations d'intérêt général;
- intégrés au mobilier urbain ayant fait l'objet d'une autorisation, en ce compris les panneaux planimètres double-faces.
- placés à l'occasion d'une manifestation occasionnelle et temporaire d'ordre culturel, religieux, sportif, caritatif, folklorique ou récréatif organisée à Lasne, à condition qu'ils soient placés au plus tôt 21 jours avant la manifestation et qu'ils soient enlevés au plus tard le huitième jour qui suit l'événement.

## Chapitre 6. 2. CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DE LA PUBLICITE

### Article V. 6. 2. 1.

§1<sup>er</sup> Le placement et le renouvellement de tout dispositif de publicité visé au § 1. de la section précédente sont soumis au permis d'urbanisme prévu au CWATUP. Le respect de l'ensemble des prescriptions de la présente section est imposé pour le renouvellement même partiel d'un dispositif existant comme pour le placement d'un nouveau dispositif.

Les dispositifs de publicité sont interdits :

1. sur les édifices affectés à l'exercice d'un culte;
2. dans les zones agricoles, forestières, d'espaces verts, naturelles et de parcs, zones visées aux articles 35 à 39 du CWATUP et dans les réserves naturelles telles que définies par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ainsi que dans un périmètre de 50 m autour de celles-ci;
3. sur les biens immobiliers qui, selon le cas :
  - a. sont classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu des loi et des décrets en vigueur sur la conservation des monuments et des sites,
  - b. sont inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement en vertu des décrets en vigueur, relatifs à la conservation du patrimoine, de la Communauté française ou en vertu du CWATUP.
4. dans toute zone de protection telle que définie par les décrets en vigueur relatifs à la protection du patrimoine de la Communauté française, ou en l'absence d'une telle zone de protection dans un périmètre environnant le bien immobilier et suffisant à sa protection visuelle;
5. à moins de 50 m des limites des parcelles sur lesquelles s'implantent les biens immobiliers cités au point 3 ;
6. le long des voies de communication touristiques, des sentiers et à l'intérieur des sites protégés désignés par le Gouvernement;
7. dans les zones et sites d'intérêt culturel, historique ou esthétique;
8. dans les zones et sites d'intérêt paysager;
9. sur les lignes de crêtes;
10. sur tout bien immobilier déclaré insalubre ou sur tout immeuble à l'abandon;
11. sur tout bien immobilier mis en vente;
12. sur les toitures, et balcons de tout volume principal, secondaire ou annexe.
13. sur les arbres et plantations;
14. sur toute clôture ou élément de clôture, mur, grille, etc.;
15. sur les poteaux de signalisation, de transport et de distribution d'énergie, de télécommunication et d'éclairage;
16. sur des panneaux, clôtures et palissades temporaires;
17. dans l'espace public, à l'exception:
  - a. des dispositifs double-face, expressément autorisés par les autorités communales, dont une des faces porte une information d'intérêt collectif ou culturel, pour autant que ces derniers ne se trouvent pas inclus dans un des sites visés aux points 2, 4, 5, 8, 9, 10 de la présente liste ou attenant à ceux-ci ;

- b. des dispositifs intégrés aux abris des arrêts d'autobus, pour autant que ces derniers ne se trouvent pas inclus dans un des sites visés aux points 2, 4, 5, 8, 9, 10 de la présente liste ou attenant à ceux-ci ;
18. sur les terrasses;
  19. sur tout ou partie de baie;
  20. aux emplacements réservés à l'affichage d'avis officiels;
  21. sur les murs de cimetières ou de jardins publics.

## **Article V. 6. 2. 2. DISPOSITIFS DE PUBLICITE FIXES, SITUES DANS L'ESPACE PUBLIC OU INDEPENDANTS D'UNE ACTIVITE EXERCEE DANS LE BATIMENT OU SUR LA PARCELLE OU ILS SONT APPOSES**

Ce genre de dispositifs n'est admis que dans les zones mixtes d'habitat et d'entreprises artisanales ou industrielles.

§1<sup>er</sup>. Les seuls dispositifs admis sont les dispositifs :

- peints sur le mur pignon d'une construction ;
- intégrés à un panneau double-face dont une des faces dispense une information d'intérêt collectif ou culturel ;
- intégrés à un abri d'autobus.

§2. Tous dispositifs peints sur un mur pignon d'une construction ne peuvent masquer en tout ou en partie aucun jour pratiqué dans le pignon et ne pas dépasser 4 m<sup>2</sup>;

§3. La surface de chaque face d'un panneau double-face n'excède pas 1,80 m<sup>2</sup>.

# SECTION 7. ENSEIGNES – BANNES- ANTENNES – APPAREIL DE CONDITIONNEMENT ET D'EXTRACTION D'AIR

---

## Chapitre 7. 1. PRESCRIPTIONS

### Article V. 7. 1. 1.

§1<sup>er</sup>. Les prescriptions de la présente section s'appliquent aux dispositifs pour lesquels un permis d'urbanisme est requis en vertu du CWATUP. Il s'agit de dispositifs

- à fixer sur un bien immobilier,
- à incorporer à celui-ci,
- à ancrer au sol ou
- dont l'appui au sol assure la stabilité,

destinés à rester en place même s'ils sont démontables ou déplaçables, placés sur domaine privé, sur domaine public ou en surplomb sur ce dernier. Les dispositions s'appliquent également aux enseignes intérieures placées en retrait du plan du vitrage ou appliquées sur celui-ci pour lesquelles le présent règlement impose un permis d'urbanisme.

§2. Sur les biens immobiliers qui selon le cas sont:

- a. classés ou auxquels les effets d'un classement s'appliquent provisoirement, en vertu des lois et des décrets en vigueur sur la conservation des monuments et sites,
- b. inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés, ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu des décrets en vigueur, relatifs à la conservation du patrimoine, de la Communauté française ou en vertu du CWATUP,

seules les enseignes nominatives peuvent être autorisées. Ces enseignes mentionnent uniquement la fonction du bâtiment, la raison sociale ou le nom de la société qui l'occupe

§3. Toute publicité autonome, sans rapport direct avec la promotion de la fonction exercée dans le bâtiment est interdite sous quelque forme que ce soit.

§4. Les teintes sont étudiées pour que les lettrages, sigles, logos, etc. se détachent des fonds supports sans effets visuels violents et sans contraste exagéré, tout en restant en harmonie avec le bâti existant.

§5. En façade à rue, aucune enseigne ou publicité sous quelque forme que ce soit (lettrage, logo, néons, peinture, affiches, autocollants, etc.) ne peut être admise au-delà du niveau de plancher du 1<sup>er</sup> étage.

§6. Le placement de cordons ou caissons lumineux est interdit.

§7. Les enseignes de type triple face, formant saillie triangulaire ainsi que celles comportant des éléments rotatifs et/ou des messages défilants sont interdites.

§8. L'éclairage d'une enseigne doit être continu et une alternance dans les couleurs des lumières est interdite.

§9. L'éclairage publicitaire doit répondre aux conditions imposées par la réglementation en matière de distribution et d'utilisation de l'énergie électrique.

§10. Aucun dispositif ne peut causer de gêne aux usagers de la voie publique, aux occupants des immeubles environnants ou aux tiers, notamment par son implantation, ses dimensions, sa luminosité ou le bruit qu'il génère;

§11. L'utilisation de couleurs et produits phosphorescents est interdite.

§12. Tout dispositif du type bâche, tissus tendus, etc., à but publicitaire, est soumis à autorisation.

## **Chapitre 7. 2. CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DES ENSEIGNES**

### **Article V. 7. 2. 1. AUTORISATION**

§1. Les enseignes ne sont autorisées que sur les bâtiments affectés à l'activité commerciale ou industrielle.

### **Article V. 7. 2. 2. ENSEIGNE INTERIEURE PLACEE EN RETRAIT DU PLAN DU VITRAGE DU REZ-DE-CHAUSSEE.**

§1. L'enseigne ne peut perturber la vision de l'intérieur et la perception directe du dessin de la baie

§2. Les hauteurs, des lettres et motifs décoratifs, sont proportionnées à leur largeur.

### **Article V. 7. 2. 3. ENSEIGNE SUR VITRAGE D'UNE BAIE DE REZ-DE-CHAUSSEE (PEINTES / ADHESIVES / VERRE DEPOLI OU SABLE)**

Les lettrages adhésifs fluorescents sont interdits. Tout en respectant l'art V 7.2.2, les motifs décoratifs sont conçus spécifiquement à l'intention de l'exploitant établi dans l'immeuble ou sur la parcelle concernée.

### **Article V. 7. 2. 4. ENSEIGNE EXTERIEURE, PLACEE A PLAT CONTRE LA FAÇADE**

§1<sup>er</sup>. Une enseigne de ce type peut uniquement être placée sur la partie de façade comprise

- entre l'arête inférieure des linteaux des baies du rez-de-chaussée et
- la limite supérieure des allèges des baies du premier étage ou, lorsqu'il n'y a pas d'allège, le niveau du plancher du premier étage.

Ce type d'enseigne peut aussi consister en une inscription peinte directement sur le parement de la façade, et comprise dans les mêmes limites.

§2. Une enseigne extérieure non peinte placée à plat contre la façade est composée d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs (éléments à claire voie). Ces éléments sont disposés sur un même niveau horizontal et séparés les uns des autres.

Un panneau plein peut être toléré:

- pour autant que celui-ci ne masque aucun élément digne d'intérêt;
- que la teinte du panneau soit en harmonie avec celle de la façade.

§3. Pour les enseignes peintes ou en relief, les hauteurs des lettres et motifs décoratifs, sont proportionnées à leur largeur.

### **Article V. 7. 2. 5. ENSEIGNE PERPENDICULAIRE A LA FACADE**

§1<sup>er</sup>. Une enseigne de ce type ne peut présenter, par rapport au nu du parement, une saillie supérieure à 0,60 m. La saillie est limitée dans tous les cas par un plan vertical passant à 0,60 m de l'arête extérieure de la bordure du trottoir ou de l'accotement existant.

§2. L'enseigne est détachée de la maçonnerie, la structure portante laisse un jour entre le mur du parement et l'enseigne. La distance entre l'enseigne et le mur du parement ne peut excéder 30 cm.

La section de l'enseigne est proportionnée à ses autres dimensions (hauteur, largeur, saillie). Le bord inférieur de l'enseigne se situe à 3 mètres du sol et le bord supérieur ne peut excéder 4.5 mètres par rapport au niveau du sol et en aucun cas ne pourra dépasser le niveau de la gouttière.

## **Chapitre 7. 3. CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DES BANNES OU TENTES SOLAIRES (ELEMENTS RETRACTABLES)**

### **Article V. 7. 3. 1.**

§1. Tout type de bannières publicitaires verticales est interdit

§2. Tout élément constitutif d'une banne, supports, barres de soutien, bandes flottantes frontales ou latérales, etc., est placé de manière à maintenir une hauteur libre de 2,20 m minimum mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ces éléments ne peuvent en aucun cas constituer un obstacle pour les piétons. La hauteur des bandes ne peut excéder 25 cm.

§3. Aucune partie d'une banne déployée ne se trouve à une distance inférieure à 60 cm de l'aplomb de la bordure du trottoir, cette distance étant mesurée horizontalement.

§4. Les bannes ou tentes solaires sont interdites :

- si leur saillie ne permet pas un passage libre en voirie de 4 m minimum de largeur ;
- si l'existence d'une telle saillie sur le côté opposé de la voirie ne permet pas de respecter ce passage libre en voirie de 4 m minimum de largeur.

§5. Une unité de matériaux et de teintes est obligatoire pour l'ensemble des bannes ou tentes solaires d'un même immeuble et sera en harmonie avec le contexte bâti.

§6. Le placement de tentes en matière plastique de type « coquilles » est interdit.

§7. Seul un ton uni s'harmonisant avec les menuiseries est admis.

§8. Aucune réclame, marque, publicité ou inscription de quelque nature que ce soit n'est autorisée sur ce type de dispositif, sauf sur la partie formant lambrequin parallèlement à la façade. La hauteur des lettres est limitée à 20 cm.

## **Chapitre 7. 4. CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DES ANTENNES**

### **Article V. 7. 4. 1.**

§1<sup>er</sup>. Le placement d'une antenne extérieure au bâtiment est soumis à permis d'urbanisme. Le placement d'antennes ne peut nuire à la qualité du paysage naturel et du bâti, et notamment

- dans les zones visées aux articles 35 à 39 du CWATUP;
- sur et aux abords d'un monument ou site classé ou auquel les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu des lois et des décrets en vigueur sur la conservation des monuments et des sites;
- dans toute zone de protection telle que définie par les décrets en vigueur, relatifs à la protection du patrimoine, de la Communauté française;
- le long des voies de communication touristiques et à l'intérieur des sites protégés désignés par l'Exécutif;
- sur les lignes de crêtes, etc.

§2. Les antennes réceptrices individuelles ou collectives :

- ne peuvent être implantées à un endroit visible depuis la voie publique et sont dans tous les cas, interdites sur les façades avant des immeubles;
- sont interdites sur et en avant-plan des versants de toiture;
- doivent être d'un ton mat le plus proche possible du ton dominant de la construction à laquelle elles sont adossées ou se trouvant en arrière-plan;
- doivent être implantées à une distance minimum de 3 m par rapport aux limites mitoyennes.

Une seule antenne par immeuble est autorisée.

§3. Le placement d'antennes importantes (collectivités, radio, télécommunications, GSM, etc.) peut être autorisé dans le respect du principe de précaution et conformément au code de bonne pratique de la Région Wallonne. Une coordination entre les différentes sociétés susceptibles d'implanter de tels dispositifs s'impose afin que celles-ci puissent utiliser les mêmes supports, sur les mêmes lieux d'implantation.

## **Chapitre 7. 5. APPAREILS DE CONDITIONNEMENT ET D'EXTRACTION D'AIR.**

### **Article V. 7. 5. 1.**

Les compresseurs extérieurs d'appareil de conditionnement d'air ainsi que les systèmes extérieurs d'extraction d'air seront placés de manière à:

- ne pas être visibles de l'espace public;
- être dissimulés à la vue du voisinage;
- respecter les normes de bruit et dans toute la mesure du possible, ne créer aucune gêne au voisinage.

## **Chapitre 7. 6. - ENTRETIEN – SECURITE**

### **Article V. 7. 6. 1.**

§1<sup>er</sup>. Toute installation ainsi que ses abords doit être maintenue en parfait état d'entretien afin d'assurer la sécurité et la propreté ainsi que pour sauvegarder le bon aspect des lieux. L'enlèvement de toute installation dégradée ou présentant un danger peut être imposé. Celle-ci ne peut être rétablie qu'après obtention d'une nouvelle autorisation. Il en va de même en cas de toute modification de l'installation.

§2. Aucune installation ne peut, par sa forme ou par sa position, gêner la visibilité des équipements de voirie, tels que poteaux indicateurs, plaques indicatrices des rues, numéros d'immeubles, appareils lumineux, etc. ainsi que de tout dispositif d'utilité publique; La visibilité aux carrefours ainsi que le dégagement de ceux-ci doivent être préservés; A proximité des carrefours équipés de feux de circulation et dans un rayon de 75 m par rapport à ces équipements, les dispositifs ne peuvent être confondus avec ces feux, notamment par le choix des couleurs, du mode d'éclairage, ou de la forme.

# **Livre VI. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

---

# SECTION 1. TRANSFORMATION – DEMOLITION - CONSTRUCTION

---

## **Article VI. 1. 1. 1. TRANSFORMATION – DEMOLITION - CONSTRUCTION**

§1. Tout acte visant à la modification, transformation, démolition, construction, reconstruction est soumis aux règles énoncées dans le CWATUP en vigueur et aux prescriptions du présent règlement.

§2. Dans le cadre de demandes de permis tendant à la transformation d'immeubles existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement Communal d'Urbanisme, des dérogations aux articles VI.2.2.1.- Volumes principaux - à VI.2.5.8.- Balcons, oriels ou bow-windows et autres saillies, garde-corps et barres d'appui - du présent règlement pourront être accordées par l'Autorité délivrant le permis, pour autant qu'elles soient motivées soit, par des impératifs d'ordre technique soit, afin d'assurer la cohérence urbanistique des immeubles concernés et cela dans la mesure de ce qui serait strictement nécessaire pour rencontrer ces objectifs

## **SECTION 2.**

---

### **Chapitre 2. 1. IMPLANTATION.**

#### **Article VI. 2. 1. 1. RELIEF DU SOL - RESPECT DU PAYSAGE**

##### **Règles générales**

§1<sup>er</sup>. Même en l'absence d'un projet de construction ou d'aménagement, sans préjudice des dispositions du CWATUP, du Code rural et du Code civil, est soumise à permis d'urbanisme toute modification du relief naturel du sol, à l'exception des épandages d'amendements agricoles.

§2. Toute construction doit s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou non bâti, dans le respect des caractéristiques en terme de perspective, couloir de vue, d'ouverture paysagère, point de vue remarquable ou de relief du sol sous réserve de l'adoption ultérieure d'un règlement communal spécifique qui en réactualiserait la liste, les ouvertures visuelles à respecter telles que couloirs de vue et points de vue remarquables sont en l'état actuel celles qui figurent au Schéma de Structure communal

§3. Un seul logement est autorisé par parcelle constructible. Toutefois, un logement de service peut être autorisé dans un volume secondaire ou complémentaire.

§4. Tout ouvrage doit s'intégrer au sein d'une composition d'ensemble en épousant le plus étroitement possible le relief du terrain sur lequel il s'implante. Ce relief est respecté

- dans l'implantation des volumes principaux, secondaires, et complémentaires,
- dans l'implantation et la conception des ouvrages secondaires ou de raccords tels que les murs de soutènement, rampes, escaliers, etc.,
- dans l'aménagement des abords et voies d'accès piétonnes ou carrossables, lesquels assurent une liaison harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé.

Le niveau du rez-de-chaussée doit tenir compte du niveau naturel du sol pour que les déblais et les remblais soient limités au minimum, en tenant compte du niveau des égouts existants ou futurs.

Des modifications du relief du sol peuvent être admises, pour autant qu'elles soient pleinement justifiées en terme urbanistique et/ou paysager.

§5. Les documents de demande de permis d'urbanisme indiquent de manière très précise les cotes de niveau du terrain naturel, du terrain éventuellement modifié et de la construction projetée.

##### **Respect des éléments du maillage écologique**

Il est primordial de préserver:

- les talus des bords de route et de chemins ;

- les haies et les bandes boisées ;
- les berges des ruisseaux ;
- les zones humides ;
- les mares et les étangs.

Le déversement de terres de déblais dans les fonds et zones humides ne peut en aucun cas être autorisé. Les zones humides ne peuvent être transformées en étangs.

Les plans d'eau conservés ou créés sont bordés de berges naturelles.

Toutes les terres de déblais, ainsi que tous les déchets de construction doivent obligatoirement être sélectivement évacués.

### **Accès de garage**

Tout accès de garage à rue, à l'exception d'accès à un parc de stationnement sous espace public ou d'usage public est établi:

- soit de plain-pied avec le domaine public de la voirie,
- soit suivant la pente naturelle du terrain .(fig.1)

### **Aménagement des chemins d'accès**

Pour la surface des chemins d'accès particuliers, sont autorisés :

- les graviers & dolomies ;
- les pavés et dalles de pierre naturelle, les pavés de béton carrés, de même teinte ;
- les briques de sol en terre cuite.
- Les dalles gazon

Au départ de la voirie publique, les chemins d'accès présentent sur les 5 premiers mètres, un revêtement stabilisé ou des pavés s'harmonisant avec la voirie. Ils sont établis de préférence au même niveau que la voirie. Si le chemin d'accès est muni d'un portail, celui-ci doit s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété sauf lorsque la configuration des lieux s'y oppose ( ex. : déclivité vers l'espace public). Le portail doit en tout état de cause, être établi de manière à ce que les manœuvres d'ouverture et fermeture n'empiètent jamais sur l'espace public, et n'entravent pas la circulation. Le portail ne peut être établi à moins de 5 mètres de la limite avec l'espace public.

## **Article VI. 2. 1. 2. VEGETATION & PAYSAGES**

§1<sup>er</sup>. L'abattage d'arbres, en ce compris l'arrachage de haies et groupes d'arbustes est soumis aux dispositions des règlements communaux et de police en vigueur.

§2. Pour la plantation d'arbres, arbustes, et haies visibles de l'espace public, seules les essences reprises dans la flore de référence sont autorisées, à l'exception d'arbres, arbustes et haies isolés ou en massifs limités, cantonnés dans les parties de propriétés traitées en jardin d'agrément.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les arbres existants et les ensembles d'arbres sont préservés. Ce capital végétal est protégé lorsqu'il s'agit en particulier des :

- arbres isolés ou bosquets remarquables de la flore de référence ;
- haies bocagères typiques ;
- prairies ;
- lisières remarquables.

L'abattage, même partiel, des vergers n'est admis que si la démonstration est faite de l'impossibilité technique ou scientifique de les conserver partiellement ou intégralement. Ils font l'objet d'une régénération afin de maintenir constamment sur le même site des arbres de générations différentes.

Les arbres têtards existants sont entretenus comme tels. Les alignements d'arbres têtards sont maintenus et complétés aux endroits des arbres morts ou disparus par de nouveaux arbres de même essence taillée à l'identique.

Le remblayage est interdit autour des arbres préservés, sur une aire correspondant à la projection au sol de la couronne non taillée du feuillage.

§3. Lorsqu'il existe un couloir de vue ou un point de vue remarquable à préserver, le demandeur soumettra pour autorisation un plan de plantation avec les détails de localisation, hauteur, densité et essence, afin de maintenir ce point ou ce couloir de vue.

§4. Afin de maintenir le capital végétal, il peut être imposé, lors de travaux de construction, rénovation, transformation ou extension, la réalisation de plantations dont le nombre et les caractéristiques devront être précisées.

§5. Des plantations destinées à contribuer à l'insertion discrète des volumes annexes ou des volumes complémentaires dans le paysage et implantées sur une ou plusieurs faces des volumes, peuvent être imposées, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, et devront être maintenues.

## **Article VI. 2. 1. 3. EMPRISE AU SOL**

### **1. Surface utile :**

La Surface utile est la surface du terrain située à l'intérieur de la zone urbanisable au plan de secteur, délimitée par les reculs éventuels prescrits par rapport aux limites périphériques.

Tout volume ou construction devra s'implanter dans la surface utile, dans le respect des éventuels reculs prescrits, et dans le respect des règles de l'affectation du sol en vigueur prescrites par le Plan de Secteur, le CWATUP, le Schéma de Structure Communal ( Cfr : SSC, Chapitre II, p 88 à 95), ainsi que toute autre réglementation impérative éventuelle.

### **2. Surface construite au sol :**

La surface construite au sol est la projection au sol de la surface de tous les volumes construits et couverts (sans inclure la surface des étages et du sous-sol sous construction), soit l'addition de :

- la surface du volume principal ;
- la surface des volumes secondaires et complémentaires ;
- la surface des car-port, vérandas, terrasses couvertes, piscines ou autres installations de loisirs couvertes, serres, remises, abris de jardin, ou autres volumes annexes ;
- la surface des volumes enterrés ne se trouvant pas sous une construction hors sol à l'exclusion des citernes enterrées à eau de pluie et à combustible.

Dans : - les périmètres de villages et hameaux,  
- les périmètres mixtes d'habitat et d'entreprise, d'intérêt paysager ou non, la surface construite au sol ne pourra dépasser **15 %** de la superficie de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur.

Dans : - les périmètres de villages et hameaux à faible densité ;  
- les périmètres de villages et hameaux à faible densité d'intérêt écologique, d'intérêt paysager ou d'intérêt écologique et paysager ;  
- les périmètres résidentiels ;  
la surface construite au sol ne pourra dépasser **10%** de la superficie de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur.

En cas d'application d'une des hypothèses prévues aux articles 111 ou 112 du CWATUP, la surface construite au sol ne pourra dépasser 10 % de la superficie de la parcelle ou des parcelles concernées.

Dans les périmètres d'aménagement différé (ZAD), l'affectation qui sera donnée à chaque partie de la zone par le Plan Communal d'Aménagement conditionnant sa mise en œuvre, déterminera, conformément aux maxima déterminés ci-dessus, la surface maximale construite au sol pour chacune desdites parties.

Dans les périmètres forestiers, et sous réserve des hypothèses visées aux articles 110, 111 et 112 du CWATUP, la surface construite au sol est limitée à un maximum de 30 m<sup>2</sup> par volume construit. Un seul volume construit y est autorisé par parcelle cadastrale.

### **3. Surface minéralisée :**

La surface minéralisée comprend, à l'exclusion de la surface construite au sol telle que définie ci-dessus, toute partie du sol de la parcelle ou des parcelles aménagée sous la forme de :

- cours ;
- terrasses non-couvertes ;
- accès carrossables et piétonniers ;
- aires de manœuvres ;
- emplacements de stationnement ;
- devant-de-portes.

La surface minéralisée totale ne peut excéder l'équivalent de la surface construite au sol.

Dans le calcul de la proportion de surface minéralisée d'un terrain situé en deuxième zone de construction, il n'est pas tenu compte de l'assiette du chemin d'accès pour la partie de celui-ci qui donne accès à la parcelle.

### **4. Limitation maximale :**

La surface totale de l'emprise au sol d'un même ensemble construit, c'est-à-dire l'addition de la surface construite au sol (Cfr : supra article VI.2.1.3.2), de la surface minéralisée (Cfr : supra article VI 2.1.3.3, et de la surface occupée par d'éventuelles piscine ou installations sportives ou de loisirs (Cfr : infra article VI.2.1.9) ne pourra dépasser :

- dans les périmètres de villages et hameaux : **35 %** de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur.
- Dans les autres périmètres : **30 %** de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur.

## **Article VI. 2. 1. 4. PARCELLES CONSTRUCTIBLES**

Dans les zones destinées à l'urbanisation au sens de l'article 25 du CWATUP, l'implantation de toute construction n'est autorisée que dans la partie de la parcelle ou des parcelles comprise en zone urbanisable du Plan de Secteur.

L'implantation de volumes ou de constructions ne peut être autorisée que dans le strict respect des règles de l'affectation du sol en vigueur prescrites par le Plan de Secteur, le CWATUP, le Schéma de Structure Communal (Cfr : SSC, Chapitre II, p 88 à 95) ainsi que toute autre réglementation impérative éventuelle.

Sans préjudice de tous autres motifs de légalité ou d'opportunité, les parcelles cadastrales existantes à la date d'entrée en vigueur du présent Règlement ne sont pas soumises à une superficie urbanisable minimale pour apprécier leur caractère constructible.

A dater de l'entrée en vigueur du présent Règlement, pour être apte à accueillir la construction d'un ou plusieurs volumes principaux, accompagné(s) ou non d'un ou plusieurs volumes secondaires ou complémentaires, toute parcelle créée, soit par division notariale, soit au moyen d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisme collectif, devra présenter en zone urbanisable selon le Plan de Secteur en vigueur une superficie minimale de :

- 8 ares dans les périmètres de villages et hameaux ;
- 15 ares dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité ;
- 25 ares dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité d'intérêt écologique, d'intérêt paysager ou d'intérêt écologique et paysager ;
- 15 ares dans les périmètres résidentiels ;
- 20 ares dans les périmètres mixtes d'habitat et d'entreprises d'intérêt paysager ou non ;
- 40 ares dans les périmètres de village et hameaux à densité limitée.

Dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité d'intérêt écologique et/ou paysager ou non, ainsi que dans les périmètres résidentiels, la superficie urbanisable minimale dont question ci-dessus ne pourra par ailleurs, une fois que le Conseil communal en aura arrêté et approuvé définitivement la superficie minimale pour chaque périmètre d'un seul tenant relevant du périmètre considéré, être inférieure à la moyenne de la superficie urbanisable de toutes les parcelles existantes dans le périmètre dans lequel elles se situent.

En cas d'application de l'hypothèse de comblement prévue à l'article 112 du CWATUP, pour être apte à accueillir la construction d'un ou plusieurs volumes principaux, accompagné(s) ou non d'un ou plusieurs volumes secondaires ou complémentaires, toute parcelle créée à dater

de l'entrée en vigueur du présent règlement soit par division notariale, soit au moyen d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisme collectif, devra présenter une superficie minimale de 15 ares, sauf si le terrain concerné se situe du même côté de la voie publique entre deux périmètres de villages et hameaux auquel cas la superficie minimale serait ramenée à 8 ares.

Dans les périmètres d'aménagement différé (ZAD), l'affectation qui sera donnée à chaque partie de la zone concernée par le Plan Communal d'Aménagement conditionnant sa mise en œuvre, déterminera conformément aux minima déterminés ci-dessus la superficie urbanisable minimale des parcelles constructibles pour chacune desdites parties.

Dans le cadre d'une demande de permis de lotir ou de permis d'urbanisme collectif, des parcelles dont la superficie en zone urbanisable au Plan de Secteur est inférieure de 20 % maximum aux minima imposés selon le périmètre peuvent être autorisées, à condition que, au sein du même lotissement ou projet collectif, la moindre superficie d'une parcelle soit compensée par une augmentation de superficie urbanisable dans une autre parcelle, en sorte que la moyenne des superficies urbanisables dudit lotissement ou permis d'urbanisme collectif corresponde au minimum imposé. Cette faculté ne pourra toutefois être exercée sur plus d'un tiers des lots ou des entités privatives au sein du permis d'urbanisme collectif.

## **Article VI. 2. 1. 5. EMPRISE PREDOMINANTE DE BATISSE : VOLUMES PRINCIPAUX ET SECONDAIRES, REGLES GENERALES**

§1<sup>er</sup>. Dans les périmètres à forte densité, où le bâti existant est essentiellement construit en mitoyenneté, les volumes à bâtir seront implantés suivant l'alignement de fait. En fonction du contexte, un développement en ordre fermé ou semi-ouvert peut être imposé localement, notamment

- dans les centres de village lorsqu'il convient de favoriser l'harmonie des façades ;
- dans les rangées d'habitations mitoyennes, afin de maintenir l'harmonie d'une rangée ou de terminer une rangée de maisons par un volume à trois façades.

§2. Toute construction nouvelle, reconstruite, rénovée ou transformée s'articule harmonieusement avec le bâti proche existant et avec l'espace public environnant. Cette articulation s'opère au moyen de bâtiments, de clôtures, de murs ou de haies constituées d'essences de la flore de référence.

Les volumes bâtis simples ou les ensembles constitués de volumes principaux et secondaires nouveaux ou existants sont implantés dans la surface utile. Ces volumes sont implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le bâti proche existant. Pour les nouveaux lotissements, un plan architectural d'ensemble veillant à intégrer harmonieusement l'orientation des implantations, la préservation des vues et ouvertures paysagères est joint au dossier

§3 Lorsque, de part et d'autre d'une nouvelle construction, il existe des fronts de bâtisse ne se trouvant pas dans un même plan, le volume principal est implanté de manière à assurer un raccord harmonieux avec les constructions voisines. Une forme d'aménagement de l'emprise de devant-de-porte peut être imposée.

§4 Les constructions comprennent un volume principal auquel peut être adjoints des volumes secondaires pour autant qu'ils soient hiérarchisés.

Les volumes secondaires éventuels jouxtent le volume principal ou s'y articulent perpendiculairement. Un volume secondaire peut également être séparé du volume principal

à condition que sa surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, il est implanté parallèlement ou perpendiculairement au volume principal pour autant qu'il reste situé dans la surface utile. Le volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon est compris entre 1,7 et 2,5, la largeur maximale du pignon ne peut dépasser 10 mètres (fig. 2). Les vérandas sont admises à condition de s'intégrer au projet architectural initial et:

- d'être implantée de manière à être non visible de la voirie publique;
- de jouxter le bâtiment;
- de ne pas occuper une surface au sol supérieure à 15% de la surface du volume principal
- d'utiliser des matériaux en harmonie avec ceux du volume auquel elle est articulée.

§5 La restauration ou la transformation des immeubles partiellement ou entièrement construits à l'extérieur de l'emprise prédominante de bâtisse peut être autorisée. Une profondeur construite supérieure à celle autorisée normalement par le présent règlement peut être maintenue, pour autant qu'elle existe au moment de l'entrée en vigueur de celui-ci.

§6 Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre que sous des volumes construits hors-sol. Pour autant qu'elle soit construite sous un ou plusieurs volumes hors-sol, une construction en sous-sol peut toutefois s'étendre en dehors de la surface de ces volumes, sur une superficie ne dépassant pas 20 % de la superficie construite hors-sol. (fig.3)

#### **Article VI. 2. 1. 6. EMPRISE DE DEVANT-DE-PORTE ET ZONE DE REcul**

§1. L'aménagement des emprises de devant-de-porte et de la zone de recul contribue à assurer une liaison harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé.

§2. La zone de recul ne peut comporter aucune construction ou installations sportives ou de loisirs, à l'exception de petits édifices d'une surface maximale de 4 m<sup>2</sup> destinés notamment à abriter des poubelles, boîtes aux lettres, compteurs, véhicules à deux roues, etc.

#### **Article VI. 2. 1. 7. EMPRISE COMPLEMENTAIRE DE BATISSE : VOLUMES COMPLEMENTAIRES, REGLES GENERALES**

Les volumes complémentaires sont implantés dans une emprise complémentaire de bâtisse séparée de l'emprise principale, mais à l'intérieur de la surface utile. L'emprise complémentaire de bâtisse doit être comprise dans une profondeur de 45 mètres mesurée à partir de l'alignement. Le long des voiries régionales, cette profondeur peut être reportée à partir de la limite de la zone non urbanisable.

Les volumes complémentaires à usage agricole autorisés en dehors des zones urbanisables du Plan de secteur sont implantés dans une emprise rapprochée des volumes principaux de l'exploitation à laquelle ils ressortissent, de manière à former à distance un groupe bâti compact.

#### **Article VI. 2. 1. 8. EMPRISE DES AIRES DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES, AMENAGEMENT**

Les règles suivantes s'appliquent aux aires aménagées en vue du stationnement des véhicules, dans le respect des proportions maximales imposées pour les surfaces minéralisées :

- dans les périmètres mixtes d'habitats et d'entreprises ainsi que dans les périmètres d'équipements et de loisirs, l'aire de stationnement aménagée est dimensionnée pour contenir un emplacement pour véhicule à 4 roues par 12 m<sup>2</sup> de surfaces d'activité des parcelles auxquelles se rapporte l'aire de stationnement. Par surface d'activité, on entend les surfaces servant à la réception d'une clientèle, telles salles et terrasses de café-restaurant, locaux de vente et d'exposition, et les surfaces servant d'atelier, bureau, cuisine de restaurant ou industrielle. 20 % de surface non minéralisée se répartissent en priorité le long des limites mitoyennes de la parcelle ;
- dans les autres périmètres définis à l'ART VI 2.1.3, les aires de stationnement sont admises dans la proportion d'au maximum un emplacement pour véhicule à 4 roues par 25 m<sup>2</sup> de surface construite au sol avec un minimum de deux emplacements.
- les matériaux autorisés pour les aires de stationnement sont conformes à ceux autorisés pour les chemins d'accès
- leur superficie ne peut en aucun cas s'étendre sur plus de la moitié de la zone de recul ou de l'emprise de devant de porte de la parcelle ;
- elles sont dissimulées à la vue depuis l'espace public par des plantations ou des clôtures végétalisées.

### **Article VI. 2. 1. 9. EMPRISE DES INSTALLATIONS SPORTIVES ET DE LOISIRS**

Sans préjudice de l'examen d'autres motifs éventuels de légalité ou d'opportunité, les installations sportives et de loisirs non couvertes telles que piscine, court de tennis ou autres pourront être autorisées sur la ou les parcelles occupées par un même ensemble construit pour autant que :

- Elles soient implantées à l'intérieur de la surface utile telle que définie à l'article article VI.2.1.3.1.. En aucun cas, elles ne pourront empiéter sur les zones de recul éventuelles définies pour la ou les parcelles concernées ;
- Tenant compte de la surface totale desdites installations sportives et de loisirs, en ce compris la minéralisation périphérique de celles-ci, la surface totale de l'emprise au sol du même ensemble construit n'excède pas la limitation maximale dont question à l' article VI.2.1..3.4. ;
- Compte tenu de la configuration de la parcelle et des parcelles environnantes, ainsi que leur implantation, lesdites installations n'aient pas d'impact paysager déterminant, ni n'occasionnent à l'évidence par un usage normal des nuisances excessives à l'égard du voisinage ;
- Les normes anti-pollution soient scrupuleusement respectées et que les eaux de piscine soient obligatoirement évacuées par un vidangeur ;
- Les installations sportives et de loisirs autres que les piscines soient dûment drainées ou pourvues d'un système de recueillement des eaux pluviales et raccordées à un système d'évacuation.

Les piscines permanentes hors-sol sont interdites.

### **Article VI. 2. 1. 10. EMPRISE DES JARDINS, PLANTATIONS, PELOUSES, VERGERS, CHAMPS, PRAIRIES, ETC.**

Le solde de la superficie de la parcelle ou des parcelles occupées par un même ensemble construit, c'est-à-dire la superficie totale moins la superficie construite au sol, la superficie minéralisée et la superficie des installations sportives et de loisirs éventuelles, est

obligatoirement réservé aux jardins en pleine terre, plantations, pelouses, vergers, champs, prairies, etc.

Pour l'implantation des plantations, les codes civil et rural de même que les règlements communaux et de police en vigueur sont d'application.

Les plantations admises sur les limites parcellaires sont régies par les dispositions du présent règlement concernant les clôtures, les distances indiquées ci-dessus en fonction des limites mitoyennes doivent s'entendre à partir des pieds de la haie mitoyenne le cas échéant.

### **Article VI. 2. 1. 11. IMPLANTATION EN SECONDE ZONE DE CONSTRUCTION ET EN ZONE A OPTIONS PARTICULIERES, SCHEMAS D'ENSEMBLE**

Une implantation en seconde zone de construction ou en zone à option particulière peut être autorisée à condition :

- que la demande de permis concerne une parcelle ou un ensemble de parcelles incluse(s) dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (PCA) en vigueur ;
- qu'en l'absence de PCA en vigueur, le demandeur présente un schéma d'ensemble démontrant la sauvegarde patrimoniale des biens des propriétés contiguës, le respect des servitudes éventuelles et l'absence de nuisances.

### **Article VI. 2. 1. 12. DEMOLITIONS**

Toute démolition est sujette à autorisation.

## **Chapitre 2. 2. HAUTEURS**

### **Article VI. 2. 2. 1. VOLUMES PRINCIPAUX**

§1<sup>er</sup>. La hauteur sous corniche du volume principal, mesurée entre le niveau du sol pris avant travaux au pied du mur gouttereau (côté espace public) et l'intersection entre le plan du mur gouttereau et celui du versant de toiture, est de 5,50 m au maximum. La hauteur peut être inférieure ou supérieure à 5,50 m lorsqu'il est souhaitable de s'adapter au contexte bâti et environnemental des parcelles voisines, ou dans le cas d'une construction implantée à flanc de coteau, pour la façade en aval du coteau.

La hauteur du mur gouttereau doit toujours être supérieure à la moitié de la hauteur sous faîte mesurée par rapport au niveau du sol préexistant. Dans le cas d'un volume implanté en pente, cette proportion doit exister à l'endroit où le mur de façade est le moins élevé.

La hauteur sous faîte du volume principal, mesurée entre le niveau du sol pris avant travaux au pied du mur gouttereau (côté espace public) et le faîte du toit du volume principal ne peut pas dépasser 9,50 mètres .

Dans le cas de constructions implantées à flanc de coteau, il est souhaitable de s'adapter au relief pré-existant. (fig.4)

§2. Le volume principal comprend 2 ou 3 niveaux habitables : un rez-de-chaussée, un second niveau, et un niveau habitable en toiture, sans préjudice des dispositions de l'article VI.2.1.1 §2

## **Article VI. 2. 2. 2. VOLUMES SECONDAIRES**

La hauteur d'un volume secondaire est équilibrée par rapport à celle du volume principal auquel il s'adosse.

Il n'y a pas de continuité entre la toiture d'un volume secondaire et celle du volume principal. Lorsque la différence de hauteur entre volume principal et volume secondaire ne permet pas de scinder clairement leurs toitures respectives, les toitures des volumes secondaires peuvent prolonger celles des volumes principaux, à condition que le versant de toiture du volume secondaire présente une pente distincte de celle du versant de toiture du volume principal, ce d'une manière suffisante à caractériser nettement chacun des deux volumes couverts.

Tout volume secondaire peut comporter au maximum: un rez-de-chaussée et un niveau habitable sous toiture.(fig.4)

## **Article VI. 2. 2. 3. VOLUMES COMPLEMENTAIRES**

La hauteur des volumes complémentaires est inférieure à la hauteur du volume principal. Des dimensions plus élevées sont admises pour les volumes complémentaires à usage agricole et pour les volumes complémentaires des périmètres mixtes d'habitats et d'entreprises et des périmètres industriels. Tout volume complémentaire peut comporter au maximum un rez-de-chaussée.

## **Article VI. 2. 2. 4. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Dans les périmètres forestiers, et sans préjudice de l'application du CWATUP, il n'est admis qu'un seul niveau sous toiture pour toute construction. La hauteur de celle-ci, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade et celui du versant de toiture, est de 2,50 m au maximum.

## **Chapitre 2. 3. TOITURES**

### **Article VI. 2. 3. 1. REGLES GENERALES**

§1<sup>er</sup>. La toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Une harmonie de proportion entre les toitures des différents volumes, principaux, secondaires et annexes doit également être créée.

§2. Tout volume principal comporte une toiture à double versant de même longueur de pente et à faîtage central.(fig.5)

Un volume secondaire comporte une toiture à simple versant lorsque son mur gouttereau est parallèle au mur gouttereau ou au mur pignon du volume principal auquel il s'adosse. Un volume secondaire comporte une toiture à double versant de même longueur de pente et à faîtage central lorsque ses murs gouttereaux sont perpendiculaires au mur gouttereau ou au mur pignon du volume principal auquel il s'adosse. Une toiture à simple versant peut être admise pour autant que cette disposition s'inscrive dans une composition équilibrée.

Les volumes annexes comportent une toiture à simple ou double versant de même longueur de pente et à faîtage central.(fig. 6)

À l'exception des petits volumes de liaison, les toitures plates sont interdites, de même que les retroussis.

§3. Les versants des toitures à double versant sont en pente continue comprise entre 35 et 45°. La pente de toiture à simple versant d'un volume secondaire peut être comprise entre 30 et 45° lorsque celle-ci s'adosse au mur gouttereau du volume principal suivant un axe parallèle à l'axe de la toiture du volume principal. (fig. .5 et 6) La toiture d'une véranda doit être en pente continue de minimum 30°.

L'inclinaison de toiture est de préférence parallèle à celle des volumes contigus,.

§4. Les toitures à la Mansart ne sont pas admises en dehors des constructions existantes. Lors de toute transformation de la structure de ce type de toiture, une modification des pentes de brisis et terrassons est interdite.

§5. Lorsque, de part et d'autre d'une nouvelle construction insérée entre deux volumes voisins construits en mitoyenneté, les fronts de bâtisse ne se trouvent pas dans un même plan, les toitures sont conçues de manière à assurer un raccord harmonieux entre le nouveau volume et le volume des constructions voisines.

## **Article VI. 2. 3. 2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Les toitures ne peuvent comporter de balcons. Les conduits de cheminées sont regroupés au maximum afin de limiter le nombre de souches de cheminées. Dans une toiture à versants, celles-ci sont localisées près du faîtage. Les conduits de ventilation sont également regroupés. Toutes les pièces spéciales de passage de toiture, s'harmonisent de manière discrète avec l'ensemble de la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

Des principes concernant la forme et l'inclinaison des toitures autres que ceux exposés à l'article VI.2.3.1. peuvent être imposés dans le cas où une construction s'implanterait au sein d'un ensemble bâti caractérisé par une forme de toiture particulière, afin de s'harmoniser à l'ensemble.

Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent, et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

## **Chapitre 2. 4. MATERIAUX ET COULEURS**

### **Article VI. 2. 4. 1. ELEVATIONS**

§1<sup>er</sup> La peinture et l'enduisage des façades est soumis à permis d'urbanisme. N'en sont dispensés que les travaux de renouvellement conformes aux teintes pré-existantes.

Les teintes des matériaux d'élévation, et en particulier celles des peintures et enduits envisagés, sont décrites et précisées dans la demande de permis d'urbanisme, échantillon joint à l'appui pour approbation par les autorités communales.

Les enduits, badigeons et peintures des façades sont exécutés dans un délai maximal de 2 ans à partir de la fin des travaux de gros oeuvre fermé et sont renouvelés chaque fois que nécessaire.

§2. Les matériaux autorisés pour le revêtement principal des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades pour des besoins commerciaux, de services ou de bureaux sont :

- la brique naturelle de terre cuite, rugueuse et irrégulière, de teinte rouge-brun à rose foncé, dans une même gamme sans panachage ;
- la brique recouverte d'un badigeon ou de peinture de teinte claire mate ;
- le cimentage et l'enduit lissé mat et monochrome de teinte claire ;
- pour les bâtiments à usage agricole : le bois, la brique rugueuse ou le béton, le cimentage ou le bardage métallique peints en mate ;
- Pour les bâtiments à usage industriel: le bois ou le bardage métallique peint en teinte claire mate ;
- dans les périmètres forestiers, le bois de teinte naturelle ou peint dans une teinte foncée.

Pour autant que le projet s'intègre parfaitement au bâti existant, l'emploi mixte de bois et pierre, brique ou murs enduits doit faire l'objet d'une demande de dérogation.

Le soubassement peut être peint soit en noir soit dans une variante de gris. Les bardages métalliques des périmètres industriels sont peints en teintes mates et claires. Le rejointoiement des briques s'effectue à joint plein. La teinte du joint doit figurer dans la demande de permis d'urbanisme.

§3 Toute pierre polie apparente est interdite, de même que l'enduit crépi à gros grain sauf lorsqu'il s'agit d'une rénovation à l'identique.

Pour les nouvelles constructions, le bardage décoratif en bois peint est autorisé en pignon, pour autant que sa surface n'excède pas 35 % de la surface totale des murs pignons concernés. Pour les constructions existantes, le bardage peut être autorisé lorsqu'il vise à protéger un mur pignon ou une souche de cheminée. Le matériau utilisé pour le bardage, ainsi que sa teinte, doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction; le zinc, les produits bitumeux, et toute forme de PVC sont interdits.

La pierre naturelle apparente est réservée aux soubassements et encadrements de baies, les moellons apparents sont limités aux soubassements. L'usage de pierre apparente dans toute l'élévation est cependant admis pour les bâtiments publics, les édifices religieux et les bâtiments conçus comme équipement collectif.

Les matériaux utilisés pour les murs d'héberge, pignons, façades latérales et façades arrières sont harmonisés avec ceux des façades principales, notamment par l'emploi de matériaux identiques.

§4 Pour les abris de jardins, pigeonniers, poulaillers, serres non habitables, volières, outre les matériaux précédemment cités, le bois et les structures métalliques peuvent être autorisés. Les structures métalliques sont peintes dans des teintes mates en harmonie avec les teintes des menuiseries des autres volumes construits.

§5. Les matériaux utilisés pour les parements des élévations sont uniformes par pans de façade ou par volume et s'harmonisent entre eux.

Les matériaux utilisés pour le parement des élévations des volumes annexes et des volumes complémentaires s'harmonisent avec ceux employés pour le parement des élévations des façades des volumes principaux et secondaires. L'utilisation de matériaux identiques à ceux employés pour le parement des élévations des façades des volumes principaux et secondaires peut être imposée.

Les matériaux utilisés pour les clôtures en maçonnerie, les murs de séparation ou de soutènement et les parois des rampes et escaliers extérieurs s'harmonisent avec ceux employés pour le parement des élévations.

§ 6 A l'occasion de travaux d'entretien et de conservation, ou lors de la rénovation, la transformation, la reconstruction partielle ou l'agrandissement d'un bâtiment dont l'architecture ancienne est préservée, la tonalité et la texture des nouveaux matériaux de parement des élévations s'harmonisent avec celles des matériaux du volume ancien, notamment par l'emploi de matériaux identiques ou similaires.

## **Article VI. 2. 4. 2. COUVERTURE**

Les matériaux utilisés pour les nouvelles couvertures de toitures présentent un aspect et une tonalité sobre, en harmonie avec ceux des façades qu'elles surmontent et ceux des constructions du contexte de référence.

Les matériaux autorisés sont :

- la tuile de terre cuite rouge, brune ou grise foncée (anthracite) ou noire et d'aspect mat.
- l'ardoise de teinte foncée ;
- le cuivre et le zinc pour les toitures des bâtiments publics, des édifices religieux et des bâtiments conçus comme équipement collectif ;
- le zinc pour les terrassons et les brisis des toitures à la Mansart existantes ;
- le zinc, le cuivre et le plomb, pour les ouvrages de raccord, tels que les rives latérales, les rives de tête en buttée, les noues, les solins, les contre-solins, etc. ;
- les éléments de couverture métallique peints mats ou fibre de ciment en une teinte gris sombre, pour les toitures des bâtiments tels que granges, hangars, volumes à usage industriel, bâtiments publics et équipements collectifs ;
- le verre incolore transparent pour les verrières et vérandas ;
- les matériaux de synthèse, transparents ou translucides, pour les costières ou coupoles, si celles-ci ne sont pas visibles de la voie publique.

Les matériaux utilisés pour la construction des souches de cheminée sont identiques aux matériaux utilisés pour les façades. Les conduits en fibre-ciment et en acier inoxydable sont toujours interdits.

## **Chapitre 2. 5. TRAITEMENT DES FAÇADES, BAIES, OUVERTURES ET ELEMENTS D'ARCHITECTURE**

Le principe du bâti en encorbellement est interdit.

### **Article VI. 2. 5. 1. ORDONNANCE DE FAÇADE**

Les volumes à construire, transformer ou reconstruire présentent des façades dont l'ordonnance est harmonieusement structurée, notamment par un jeu équilibré entre les pleins et les vides ou entre les différentes parties en saillie ou en léger retrait par rapport au nu de la façade. Ils peuvent comporter un soubassement de pierre ou une bande peinte en forme de soubassement.

Cette ordonnance est structurée suivant un rythme vertical dominant. Celui-ci s'affirme par :

- la position des baies et ouvertures dans la façade et leur alignement les unes par rapport aux autres horizontalement et verticalement au sein d'une même travée.
- la forme verticale des baies et la division verticale des baies et des châssis notamment par des colonnes, des trumeaux ou des montants de menuiserie.

Le rapport plein - vide d'une façade nouvelle ou transformée dans un contexte de référence donné est proche de celui des façades des immeubles considérés. De toute manière, la surface totale des ouvertures ne peut excéder 35 % de la surface de la façade visible de l'espace public dans laquelle ces baies ont été aménagées. Cette surface maximale peut être augmentée lorsque la façade comporte une vitrine au rez-de-chaussée.

Les murs pignons et les pignons sont aveugles lorsqu'ils sont implantés sur une limite mitoyenne ou parallèle à celle-ci à une distance inférieure à 1,90 m, sauf accord du propriétaire du fonds voisin concerné constaté par acte notarié.

## **Article VI. 2. 5. 2. BAIES**

§1<sup>er</sup>. Règles générales.

Les baies des fenêtres ont des proportions rectangulaires à dominante verticale.

§2. Baies d'accès de garage

Aucune porte de garage ne peut empiéter sur le domaine de la voie publique, au cours de son ouverture ou lorsqu'elle se trouve en position ouverte, de manière à parfaitement assurer la sécurité des usagers de la voirie publique.

§3. Soupiraux

Les soupiraux doivent être conçus de manière à parfaitement assurer la sécurité des usagers de la voirie publique.

## **Article VI. 2. 5. 3. MENUISERIES**

§1<sup>er</sup>. Règles générales

Au sein d'une façade, toutes les menuiseries des portes, fenêtres, corniches et lucarnes présentent une harmonie de facture, de tonalité et de texture, notamment du fait de l'emploi de matériaux et teintes identiques.

§2. Matériaux

Les matériaux de menuiserie autorisés sont :

- le bois d'aspect naturel, peint ou teinté.
- Tout autre matériau peut être autorisé pour autant qu'il présente des qualités techniques et esthétiques équivalentes.
- Le polyuréthane pour les coupoles non visibles depuis l'espace public.

Pour la réalisation de la structure ou de l'habillage de toute lucarne, l'utilisation du P.V.C. est interdite, y compris lorsque le châssis de lucarne est en P.V.C.

§3. Dessin des châssis

Le dessin de chaque châssis, y compris un châssis de porte ou de porte de garage, doit respecter parfaitement le tracé de la baie dans lequel il est placé. Le dessin des portes de garage respectera le rythme vertical des autres baies de la façade. Le matériau employé sera en harmonie avec celui des autres menuiseries. La menuiserie assurera à l'ensemble un rythme à dominante vertical.

#### §4. Grilles, volets et vitrerie

Les grilles et volets roulants sont placés en retrait dans les baies, dont les tracés doivent être parfaitement respectés, qu'il s'agisse de baies anciennes ou récentes. Les volets roulants et leurs caissons à volets ne peuvent être placés en saillie et recouvrir les linteaux ou les trumeaux.

Le placement de volets battants est autorisé à la condition qu'ils soient réalisés en bois et que leurs gabarits correspondent parfaitement au gabarit de la baie de fenêtre.

Pour l'ensemble des baies, la vitrerie est en verre incolore non réfléchissant, sans préjudice de l'utilisation de vitrage à haut coefficient d'isolation. Le verre fumé, teinté ou réfléchissant est interdit.

### **Article VI. 2. 5. 4. VITRINES ET AMENAGEMENT DES PARTIES INFERIEURES DES FAÇADES POUR DES BESOINS COMMERCIAUX, DE SERVICES OU DE BUREAUX**

#### **Règles générales**

§1<sup>er</sup>. L'aménagement de nouvelles vitrines au sein de constructions existantes, pour des besoins commerciaux, de services ou de bureaux, est autorisé pour autant que la verticalité des baies soit favorisée et que l'ordonnancement général de la façade soit respecté. Lorsqu'il est réaffecté en logement, un rez-de-chaussée comportant une vitrine doit être remis en état dans le respect des articles VI.2.5.1, VI.2.5.2. , et VI.2.5.3.

§2. Pour les nouvelles constructions l'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Dans ces conditions, les vitrines ressortissent à deux types :

1. Vitrines à encadrement comportant
  - a. une baie de largeur inférieure ou égale à 3m ;
  - b. une hauteur sous clef de maximum 2,6m (du niveau du sol intérieur à la clef ou au linteau) ;
  - c. un seuil, un perron ou des marches en pierre bleue ;
  - d. un vitrage établi en retrait ou en saillie d'au plus 40 cm dans un châssis de bois ou d'acier ;
  - e. le cas échéant, des éléments de remplissage en lattis de bois, briques, pierre bleue, tôle d'acier ;
  - f. un encadrement supérieur, éventuellement saillant et masquant le linteau et tous les dispositifs saillants nécessaires à l'activité (linteau, toile, éclairage, volet...). Cet encadrement en bois peint ou teinté peut comporter une petite corniche, ou une frise.
2. Vitrines sous portique établies comme des pans vitrés pour autant:
  - a. que les pans vitrés soient établis parallèlement à la façade et en retrait sous un portique ;
  - b. que la hauteur sous clef du portique et des pans vitrés soit de maximum 2,60 m ;
  - c. que le portique ait une profondeur maximale de 2,4 m et que ses baies n'excèdent pas 1,80 m entre piliers de maçonnerie .

### **Accès aux étages**

La modification de l'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble ne peut en aucun cas supprimer l'accès aux étages supérieurs. Toute modification d'un aménagement pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau comprend la création d'un nouvel accès privatif, lorsqu'un tel accès n'existe pas, ou n'existe plus.

## **Article VI. 2. 5. 5. LUCARNES, FENETRES DE TOITURE ET VERRIERES**

### **Lucarnes et fenêtres de toiture**

§1<sup>er</sup>. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont en harmonie avec l'architecture de la façade . Elles ne peuvent occuper au total plus du tiers de la longueur du versant de la toiture où elles sont implantées. Les lucarnes à toit plat sont interdites.

Le placement de fenêtres de toiture est interdit sur le versant de toiture du côté de l'espace public, à l'exception de tabatière sur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

§2. Toute lucarne, dont la verticalité doit être respectée, répond aux conditions suivantes :

- la disposition tient compte de l'ordonnance de façade, en particulier du rythme des fenêtres en s'inscrivant suivant l'axe vertical d'implantation des baies de la façade, lorsqu'il existe;
- les lucarnes et fenêtres de toiture sont placées entièrement dans la moitié inférieure des versants de toiture des volumes principaux et complémentaires, et dans les deux tiers inférieurs des versants de toiture des volumes annexes et des volumes secondaires;

### **Verrières**

La création de verrières peut être autorisée dans les toitures à doubles versants et dans les terrassons de toitures à la Mansart. Dans les toitures des volumes principaux et secondaires, les verrières ne sont implantées que dans les versants des façades arrières, même si elles y restent visibles de la voie publique. Ces verrières doivent être d'un seul tenant, intégrées dans le plan du versant de toiture. L'assemblage de fenêtres de toiture ne peut être considéré comme étant une verrière.

La tonalité et la texture des matériaux utilisés pour réaliser les verrières s'harmonisent avec les autres matériaux de toiture et couverture. La vitrerie est en verre incolore, transparent et non réfléchissant. Le rythme des cloisonnements est à dominante verticale.

## **Article VI. 2. 5. 6. CORNICHES, GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU**

### **Corniches**

Les corniches:

- sont construites en bois ou dans un matériau qui s'harmonise avec le revêtement principal de la façade;
- présentent un profil en harmonie avec le caractère de la façade;
- présentent un surplomb aussi réduit que possible et de toute manière inférieur à 0,30 mètre par rapport au nu de la façade.

Tout habillage ou revêtement en matière plastique est proscrit et le démontage de tels dispositifs peut être imposé, pour les travaux de transformation soumis à permis d'urbanisme.

Quel que soit leur état, les corniches et consoles existantes ne peuvent être dissimulées sous aucun revêtement ou bardage.

Lorsqu'une corniche originelle suivait en les respectant le relief et les décrochements de façade, toute nouvelle corniche qui la remplace doit être réalisée de la même manière.

#### **Gouttières et descentes d'eau extérieures**

Le zinc et le cuivre sont seuls autorisés pour les gouttières et descentes d'eau. Le PVC peut être admis pour des bâtiments tel que bâtiments agricoles et volumes à usage industriels.

Les descentes peuvent être complétées par des dauphins en fonte.

Pour les nouvelles constructions le rejet des eaux pluviales en voirie est interdit.

Lorsqu'une travée de façade se prolonge par une lucarne passante, les corniches et dispositifs de recueillement des eaux sont interrompus au droit de cette lucarne.

#### **Article VI. 2. 5. 7. BANDEAUX ET CORDONS**

Les bandeaux sont réalisés par le relief ou le jeu des matériaux sur toute la largeur des façades.

Les bandeaux et cordons existants en pierre sont conservés.

#### **Article VI. 2. 5. 8. BALCONS, ORIELS OU BOW-WINDOWS ET AUTRES SAILLIES, GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI**

##### **Règles générales**

Les balcons sont autorisés uniquement à l'arrière des bâtiments et non visibles de l'espace public, pour autant qu'ils ne créent aucune gêne pour le voisinage et que leurs dimensions n'excèdent pas la largeur de la baie sur une profondeur de 1 m maximum. Les oriels et les bow-windows, non visibles de l'espace public, sont autorisés à la condition que leur saillie n'excède pas 1,20 m et que le surplomb ne crée pas de gêne pour le voisinage. Ces éléments sont disposés et traités de manière à

- bien s'intégrer dans l'ordonnance de la façade;
- s'harmoniser avec son architecture et avec celle des façades environnantes.

Les auvents, de saillie de 1,20 m maximum, sont vitrés ou couverts à l'aide des matériaux admis pour les toitures des volumes qu'ils complètent.

#### **Article VI. 2. 5. 9. DECORATIONS**

Lorsqu'une façade comporte des éléments de décor d'origine, tels que notamment les sgraffites, les fresques, les céramiques, les éléments sculptés, les ancrs ou les grilles, ces éléments sont conservés intégralement en place et ne peuvent en aucun cas être masqués.

Lorsque leur restauration s'impose, elle est exécutée selon les règles de l'art, suivant les documents d'archives qui constituent les références de base. L'autorité compétente se réserve le droit de requérir l'avis d'un spécialiste en la matière.

## **Article VI. 2. 5. 10. CLOTURES**

1. Dans les zones urbanisables, les clôtures implantées sur l'alignement et/ou dans le plan du front de bâtisse, en continuité de celui-ci, sont constituées:

- soit d'une haie d'une hauteur maximum de 1,80 m, calculée à partir du niveau naturel du sol, taillée de manière à ce que sa largeur ne gêne ou n'empêche la circulation des piétons le long des trottoirs, accotements ou sentiers bordés d'une semblable haie. De toute manière, les pieds des haies privatives sont plantés à 0,5 m au moins en retrait de l'alignement.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle haut de 1,80 m au maximum, calculé à partir du niveau naturel du sol, en ce compris le recouvrement de son faîte, et ce uniquement lorsqu'il s'agit de relier des volumes principaux, secondaires ou complémentaires, en vue d'accentuer l'effet visuel d'un groupement de constructions, sans que le mur excède 20 m de développement à front de voirie;
- soit d'une clôture à larges mailles ou en fils tendus entre poteaux, d'une hauteur maximum de 1 mètre;
- soit d'une clôture en fils tendus ou d'une haie basse irrégulière pour les situations qui nécessitent une perméabilité à la vue
- soit une clôture en châtaignier.

2. Dans les zones forestières, agricoles et les jouxtant directement, la clôture ne peut entraver le passage de la faune naturelle à l'exception des clôtures protégeant les cultures et/ou l'élevage.

### **Matériaux interdits**

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits pour la réalisation de clôtures :

- les éléments en béton de tout type, à l'exception des clôtures "normandes" peintes en blanc uniquement dans les périmètres résidentiels;
- les planches à profil irrégulier (type « planches canadiennes »), fixées sur des piliers en bois ou autre matériau, à l'exception des périmètres forestiers ou non urbanisables.
- les panneaux de bois tressé, avec ou sans cadre, les rouleaux de bambous ou de joncs ;
- le P.V.C.;
- les écrans souples tels que les toiles, perforées ou non, ou les écrans constitués de lattes plastifiées.

### **Composition des haies**

Les haies, quel que soit leur lieu ou mode d'implantation, sont composées d'une ou plusieurs espèces régionales choisies dans la flore de référence. Elles peuvent être doublées d'une clôture pour autant que cette dernière soit parfaitement camouflée et installée du côté intérieur de la parcelle, permettant le passage de la faune naturelle.

## **SECTION 3. DEROGATIONS ET MESURES**

---

### **Article VI. 3. 1. 1. DEROGATIONS AU PRESENT REGLEMENT**

Il ne peut être dérogé au présent règlement que dans les conditions et formes prévues au CWATUP.

### **Article VI. 3. 1. 2. INVENTAIRE MONUMENTAL**

Pour toute demande de permis d'urbanisme, concernant un bâtiment figurant à l'inventaire monumental ou concernant un bien figurant dans un périmètre de 100 mètres d'un bâtiment figurant à l'inventaire monumental, l'avis de la commission provinciale des monuments et sites sera demandé par les autorités communales.

# **Livre VII. ANNEXES**

---

### Liste des essences de la flore de référence

- Aubépine à deux styles (*Crataegus laevigata*)
- Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne rouvre (*Quercus petraea*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Griottier (*Prunus cerasus*)
- Groseiller à maquereaux (*Ribes uva-crispa*)
- Groseiller noir (*Ribes nigrum*)
- Groseiller rouge (*Ribes rubrum*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Myrobolan (*Prunus cerasifera*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Coryllus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Orme de montagne (*Ulmus glabra*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier grisard (*Populus canescens*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Poirier (*Pyrus communis*)
- Pommier (*Malus sylvestris* subsp. *mitis*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Prunier crêpe (*Prunus insititia*)
- Robinier (*Robinia pseudoacacia*)
- Ronce (*Rubus caesius*)
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea* subsp. *lambertiana*)
- Saule à trois étamines (*Salix triandra*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- 
- 
- 
- 
-