Règlement communal d'urbanisme zoné

Plateau de Stockel

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Pierre

---

approuvé définitivement par le Conseil communal le 17/09/2024
et publié au Moniteur belge le 05/05/2025
Réalisation : ERU scrl-fs

REALISE PAR
ERU – Coopérative d'Etudes et Recherches Urbaines
Rue Guillaume Tell, 57 – Bte 2 – 1060 Saint-Gilles

Contact :

info@eru-urbanisme.be

Auteurs :

Marie Demanet
Catherine De Zuttere

Schémas : Camille von Knechten

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Pierre

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES **1**

TITRE 0 : GÉNÉRALITÉS **3**

Article 1. Le périmètre et ses caractéristiques 3

Article 2. Objectifs du règlement 3

Article 3. Champ d'application 3

Article 4. Définitions 4

TITRE 1 : CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI **9**

Chapitre 1. Respect de la cohérence d'ensemble et préservation du patrimoine **9**

Article 5. Cohérence de typologie d'implantation et de gabarit 9

Article 6. Attribution de valeurs aux immeubles existants 9

Article 7. Valorisation des styles architecturaux 10

Article 8. Traitement des ensembles architecturaux et immeubles jumelés 10

Article 9. Conservation, entretien et réparation 10

Chapitre 2. Caractéristiques et traitement du bâti existant **11**

Article 10. Composition et traitement des façades existantes 11

Article 11. Parements de façades, reliefs et chromatique 11

Article 12. Menuiseries et ferronneries 12

Article 13. Surélévations, toitures et création de lucarnes 13

Article 14. Extensions, annexes et garages 15

Article 15. Gestion intégrée de eaux de pluie et Installations techniques 16

Article 16. Conditions de division de l'habitat 17

Chapitre 3. Constructibilité des parcelles, caractéristiques et traitement du bâti neuf **18**

3.1. Constructibilité des parcelles **18**

Article 17. Principes généraux de constructibilité des parcelles 18

Article 18. Constructions sur les parcelles de grandes dimensions isolées ou en mitoyenneté ... 19

3.2. Caractéristiques et traitement du bâti neuf **21**

Article 19. Intégration du bâti 21

Article 20. Implantation et alignement du bâti neuf 21

Article 21. Volumétrie et gabarits du bâti neuf 22

Article 22. Composition et traitement du bâti neuf 22

Article 23. Gestion intégrée des eaux de pluie et installations techniques 23

TITRE 2. GESTION DES ESPACES OUVERTS ET PLANTATIONS.....24

Chapitre 1. Aménagement des zones de recul.....24

Article 24. Généralités 24

Article 25. Traitement de la délimitation à rue 25

Article 26. Perméabilité du sol, relief et aménagement d'accès 26

Article 27. Plantations 27

Article 28. Stationnement en surface..... 28

Chapitre 2. Aménagement des zones de retrait latéral, de cours et jardins 28

Article 29. Généralités 28

Article 30. Traitement de la délimitation de la mitoyenneté..... 28

Article 31. Perméabilité du sol et relief..... 28

Article 32. Plantations 29

ANNEXES

Annexe 1 Carte du périmètre d'étude

Annexe 2 Carte des typologies d'implantation

Annexe 3 Carte des typologies de valeurs

Annexe 4 Carte indicative des superficies des parcelles

Annexe 5 Immeubles catégorie 1*

TITRE 0 : GÉNÉRALITÉS

Article 1. Le périmètre et ses caractéristiques

§ 1. Le périmètre du présent règlement est délimité par les voiries suivantes (incluant les parcelles bordant les deux rives des avenues) : avenues de Tervueren, Edmond Parmentier, Grandchamp, Orban, Alfred Madoux et le Val des Seigneurs. N'est pas inclus le parc Parmentier classé. Le périmètre est représenté en Annexe 1.

§ 2. Le périmètre a été défini sur la base de la cohérence de développement historique et urbanistique du quartier concentré entre-deux-guerres qui a produit une typologie et des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques. Ce périmètre, bien qu'il comprenne ponctuellement quelques maisons de rangées avec jardinet, est représentatif d'une zone de villégiature 'ville-campagne', ayant conservé jusqu'à ce jour une dominante de (grandes) parcelles aérées bâties de villas 3 à 4 façades.

Le patrimoine végétal est très fourni et l'inscription d'une architecture à dominante 'pittoresque' au sein d'une végétation abondante crée des perspectives paysagères de grande qualité.

Article 2. Objectifs du règlement

§ 1. Le règlement vise la préservation et la mise en valeur du quartier dit 'Plateau de Stockel' : valorisation du patrimoine bâti porteur d'identité et d'importance primordiale dans la qualité du paysage urbain, valorisation du patrimoine végétal, maintien des caractéristiques du périmètre et densification maîtrisée et raisonnée.

Article 3. Champ d'application

§ 1. Les prescriptions du règlement s'appliquent aux constructions et aux espaces ouverts de la totalité des parcelles situées dans le périmètre tel que défini à l'article 1, sans préjudice de l'application des autres plans et règlements en vigueur pour ce territoire.
Sont concernés, tant les volumes principaux que les volumes annexes.

§ 2. Les prescriptions du RCUZ « Plateau de Stockel » ne sont pas d'application sur les parcelles :

- Faisant l'objet d'une mesure de protection au sens du Titre V du Cobat telle qu'une mesure de classement ou d'inscription à la liste de sauvegarde ; ou
- Les parcelles de plus de 1500 m² situées à la fois dans le périmètre du RCUZ et dans un PPAS.

§ 3. Le présent règlement zoné s'applique :
1°. Aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, visés à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
2°. Aux actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 98 §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

3°. Aux actes et travaux visés à l'article 98 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis.

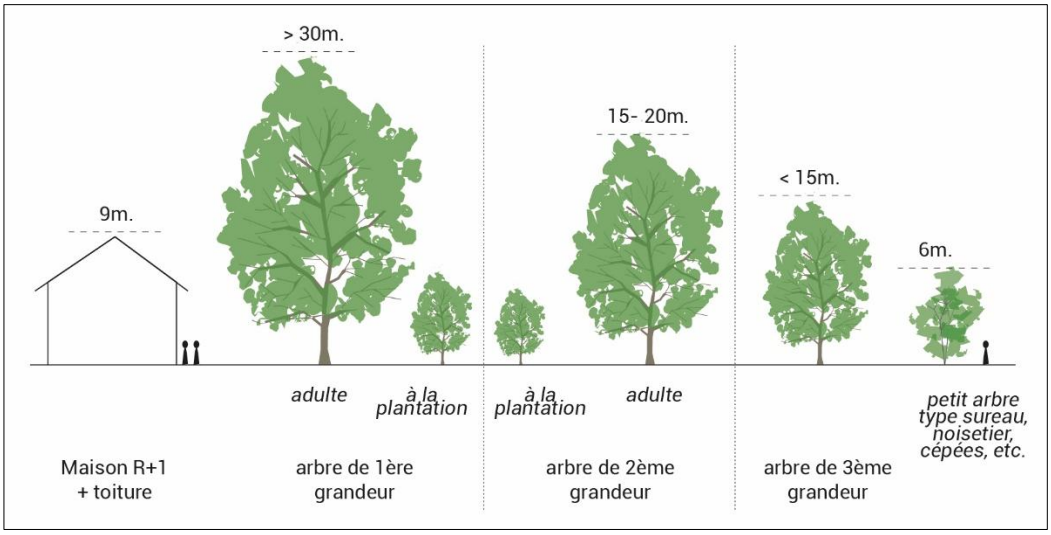
Article 4. Définitions

- **Alignement** : limite entre la voie publique et les propriétés riveraines ;

- **Arbre à haute tige** : arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint au moins 4,00 m de hauteur ;

- **Arbre 1ère, 2ème, 3ème grandeur** : on distingue des arbres, selon leur taille adulte, de première grandeur (de 30 m à 50 m et plus), des arbres de deuxième grandeur (de 15 à 20 m) et des arbres de troisième grandeur (en-dessous de 15 m) ;

Schéma 1 : Coupe de principe - Classification des arbres



- **Baie** : fenêtre, ouverture vitrée ou non d'une construction ;

- **Bandeau** : assise de pierre saillante visible sur la façade d'un bâtiment et qui indique la séparation horizontale par un plancher. Il peut être décoré d'ornements ou de moulures ;

- **Cordon** : de forme similaire au bandeau mais d'importance moindre, le cordon n'a pas de fonction constructive mais uniquement stylistique. Il rythme la façade de hauteur trop importante ;

- **Clôture** : tout obstacle, naturel ou fait de la main de l'homme, qui est placé sur tout ou partie du pourtour d'un terrain en vue d'en fixer les limites et d'en empêcher l'accès ;

- **Corniche** : ouvrage destiné à recueillir les eaux, situé en surplomb, le long de la limite supérieure de la façade avant, où, à défaut d'un tel ouvrage, la ligne horizontale située à l'intersection du plan formé par la façade avant et du plan formé par la toiture ;

- **Élément stylistique** : élément ou ornement qui caractérise le style de l'immeuble ;

- **Ensemble architectural** : ensemble d'immeubles présentant des caractéristiques identiques en termes d'esthétique, de matériaux, de rythme, de gabarits, construits le plus souvent simultanément ;

- **Front de bâtisse** : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement ;

- **Immeubles jumelés / maisons jumelées** : ensemble formé d'un immeuble trois façades attenant à un autre immeuble trois façades par un mur mitoyen. On distingue trois types d'immeubles jumelés :
  - Catégorie A : les immeubles symétriques, parfaitement ou fortement identiques ;
  - Catégorie B : les immeubles présentant une uniformité de style ou un dialogue architectural, qu'ils aient été conçus par un même architecte ou par des architectes différents dont l'un s'est inspiré de l'autre ;
  - Catégorie C : les immeubles doubles qui n'ont en commun que la forme du pignon mitoyen ;

CATEGORIE A

CATEGORIE B

CATEGORIE C

- **Jardinet** : espace vert ou une zone de plantation de petite dimension situé en zone de recul, constituant l'espace à front de rue séparant l'immeuble de la voirie ;

- **Limite mitoyenne** : limite constituée par le plan vertical, ou, occasionnellement, par les plans verticaux, et les plans horizontaux qui les joignent, séparant deux propriétés ;

- **Lucarne** : ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical ;

- **Modénature** : ensemble des reliefs, pleins, vides et autres moulures qui composent et caractérisent des éléments : on parle de modénature de façade, de modénature de châssis ;

- **Moellon** : pierre pour la construction, plus ou moins tendre, taillée partiellement ou totalement ;

- **Mouluration** : ensemble des profils de moulures – ornements à profil constant en relief ou en creux – d'un ouvrage d'architecture ;

- **Parcelle** : parcelle cadastrale ou ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un ou plusieurs propriétaires disposant de droits réels identiques.

- **Parcelle de petite ou de moyenne dimension** : parcelle située dans le périmètre d'application du présent Règlement dont la dimension est inférieure à 1.500 m² ;

- **Parcelle de grande dimension** : parcelle située dans le périmètre d'application du présent Règlement dont la dimension est supérieure ou égale à 1.500 m² ;

- **Parement** : revêtement de surface des murs d'une construction ;

- **Pleine terre** : zone libre de toute construction, y compris en sous-sol ;

- **Sarking** : Isolation d'une toiture par l'extérieur destinée à améliorer la performance thermique du bâti.

- **Soubassement** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures ;

- **Sources / documents iconographiques** : ensemble des documents d'illustration ;

- **Styles architecturaux :**

- Style 'pittoresque' : concerne une maison début du XXème siècle et entre-deux-guerres, dont l'architecture évoque un style vernaculaire traditionnel. Souvent caractérisé par la présence de colombages, de diversités volumétriques et de toitures importantes, il est également appelé 'Anglo-Normand' ou 'cottage' car il rappelle le type de maison de campagne du Royaume-Uni.
Ces trois expressions recouvrent des tendances similaires, et c'est la revue d'architecture belge « Le cottage » qui a diffusé cette mode ;

- **Style Art nouveau** : concerne un immeuble de la fin du XIXème siècle - début du XXème siècle, dont le traitement architectural coïncide avec les grands principes du mouvement artistique éponyme. Caractérisé par la présence de rythme et de couleurs, en réaction contre l'art académique européen du XIXème siècle, il précède le plus géométrique Art déco. L'innovation est l'introduction de nouveaux matériaux (acier) permettant de grandes structures portantes. L'esthétique et le traitement ornemental des façades s'appuient sur des lignes courbes inspirées par la nature (arbres, fleurs, animaux, ...) ;

- **Style Art déco** : concerne un immeuble de la période de l'entre-deux-guerres dont le traitement architectural et décoratif est étudié pour créer des effets de géométrie, de reliefs, de contrastes et de couleurs. Les lignes de composition horizontales s'affirment de même que les courbes, les obliques, les effets de cascades. Les matériaux sont recherchés, travaillés, de nouvelles techniques donnent des effets de brillance, de structure ou de transparence. Des éléments de décors figuratifs (animaux, fleurs,...) fortement stylisés s'invitent dans les vitraux, ferronneries, reliefs, consoles, chapiteaux ;

- **Style Beaux-Arts** : concerne un immeuble du début du XXe siècle dont le traitement architectural est inspiré d'une tradition d'enseignement académique (l'école des Beaux-Arts à Paris) mettant en valeur les styles classiques ornementés du XVIIIe siècle (avec prééminence du baroque ou du roccoco) ;

- **Style éclectique** : concerne un immeuble de la fin du XIXe siècle (ou début XXe), dont la richesse décorative et chromatique est issue de sources d'inspiration variées. A la fin du XIXe siècle, le style néoclassique s'enrichit d'influences diverses liées à la redécouverte des époques de l'histoire et à celles d'autres civilisations anciennes ou lointaines. Ces influences ont apporté de la fantaisie, le recours à des jeux de matériaux colorés (brique apparente, pierre bleue, pierre blanche, décors). En même temps les techniques constructives se sont développées, les performances des matériaux se sont accrues (métal, verre, ...) ;

- **Style moderniste** : indique un immeuble de la période entre-deux guerres, ou après-guerre, dont la composition architecturale est particulièrement épurée et dépouillée de décors et ornementation. Le style voit l'avènement des structures en béton, des volumes géométriques simples et des toitures plates. Les fenêtres horizontales, les enduits ou crépis clairs caractérisent ce mouvement d'avant-garde. NB : les immeubles des années 30 présentent souvent des caractéristiques qui relèvent à la fois de l'architecture moderniste et de l'Art-déco, la distinction entre les deux devenant parfois ténue ;

- **Surface perméable** : surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol ;

- **Surélévation** : augmentation de volume du bâti se marquant par une surélévation de façade ou de toiture, en vue d'augmenter la surface ou le volume utilisable du bâtiment ;

- **Taille douce** : technique d'élagage peu agressive qui respecte la forme naturelle de l'arbre, seules les petites branches sont coupées. Cette taille raisonnée permet de canaliser la sève de l'arbre sans l'affaiblir.

- **Travée** : espace qui sépare deux points d'appui ou deux éléments porteurs d'un ouvrage ;

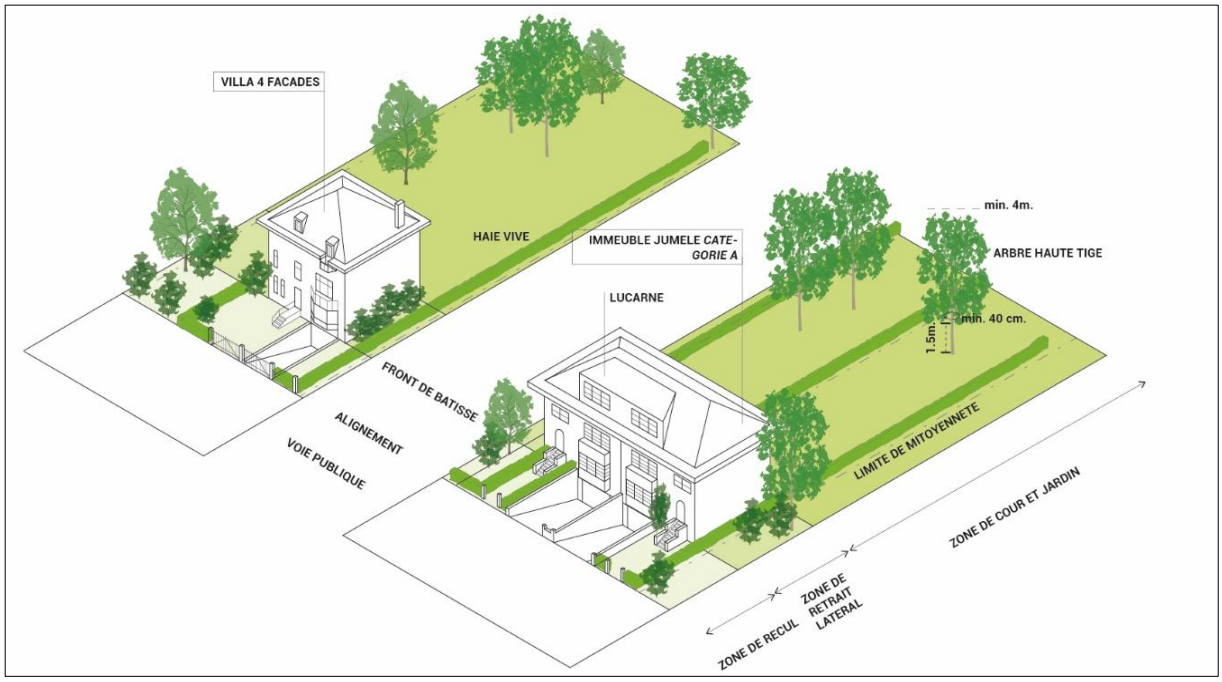
- **Villa** : maison unifamiliale à 4 façades, entourée d'un jardin ;

- **Zone de recul** : partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ;

- **Zone de cours et jardins** : partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol de terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral ;

- **Zone de retrait latéral** : partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain.

Schéma 2: Schéma de synthèse des définitions



TITRE 1 : CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Chapitre 1. Respect de la cohérence d'ensemble et préservation du patrimoine

Article 5. Cohérence de typologie d'implantation et de gabarit

§ 1. Tant pour la transformation du bâti existant que pour le bâti neuf, toute intervention s'inscrit dans la forme urbaine qui fait la particularité du quartier : soit villa 4 façades, soit maison jumelée avec jardinet à front de rue, soit immeuble mitoyen. La typologie d'implantation à laquelle se référer est celle qui prédomine par axe, telle qu'identifiée à **l'Annexe 2** du présent règlement.

Les transformations qui sont apportées au bâti existant s'inscrivent dans le respect des caractéristiques volumétriques d'origine.

§ 2. Tout immeuble existant ou neuf s'inscrit dans les gabarits caractéristiques du quartier; il comprendra au minimum un niveau et toiture (R+T) ou deux niveaux (R+1), au maximum trois niveaux et toiture (R+2+T) ou trois niveaux et un niveau en retrait (R+2+1 en retrait) pour autant que le dernier niveau s'inscrive dans une pente fictive à 45°, conformément à l'article 13 § 2 alinéa 1.
Le gabarit de référence sera déterminé sur base d'une zone correspondant à un rayon de 50 m autour de la parcelle concernée.

§ 3. En outre, les interventions se conformeront aux prescriptions prévues aux chapitres suivants du présent titre relatives à l'implantation, l'alignement, aux volumétries et gabarits.

Article 6. Attribution de valeurs aux immeubles existants

§ 1. Quatre niveaux définis ci-après attribuent une valeur aux immeubles constituant la trame bâtie du périmètre : catégories **1. 2. 3.** et **4.** Les catégories sont fondées sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier.

§ 2. L'attribution de valeur par immeuble est identifiée sur **l'Annexe 3** du présent règlement:

Catégorie 1.: comprend les immeubles de grande qualité patrimoniale qui sont repris à l'Inventaire on line du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans cette catégorie, la **valeur 1*** reprend les 30 immeubles les plus remarquables. Ils présentent une très haute qualité stylistique, architecturale, historique ou représentent l'œuvre d'un architecte important. Ils sont l'objet d'une fiche d'identification en **Annexe 5**.

Catégorie 2.: comprend les immeubles qui présentent un intérêt patrimonial, architectural, urbanistique et paysager spécifique au quartier, c'est-à-dire significatif de l'époque d'urbanisation, d'un style dominant tels que repris à l'article 7 ou de la typologie d'immeubles jumelés ou villas ou ensembles.

Catégorie 3. Comprend les immeubles qui présentent un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniale, architecturale, urbanistique et paysagère spécifique au quartier.

Catégorie 4: comprend soit les immeubles de gabarit et volumétrie non intégrés à ceux du quartier, soit les immeubles récents et qui n'apportent pas de plus-value spécifique au paysage du quartier. Les constructions postérieures à l'adoption du règlement seront reprises en catégorie 4.

Article 7. Valorisation des styles architecturaux

§ 1. Toute intervention extérieure sur le bâti respecte la cohérence interne à chacun des styles architecturaux, tels qu'ils sont définis à l'article 4 du présent règlement.

§ 2. En cas de réalisation de travaux, qu'ils soient ou non soumis à permis d'urbanisme, pour les catégories **1.** et **2.**, les caractéristiques stylistiques et architecturales ne seront pas transformées, enlevées, recouvertes par quoi que ce soit - bardage, panneautage, etc.

En cas de demande de permis d'urbanisme portant sur une transformation (structurelle et/ou de façade) pour la catégorie 1., le demandeur est tenu de fournir une analyse préalable, sur la base des documents iconographiques disponibles, apportant une vue comparée et permettant d'identifier l'état d'origine, les caractéristiques stylistiques du bien et leur cohérence vis-à-vis de l'environnement bâti immédiat.

§ 3. Pour la catégorie **3.,** les caractéristiques stylistiques significatives qui sont visibles depuis l'espace public seront conservées.

Article 8. Traitement des ensembles architecturaux et immeubles jumelés

§ 1. Lorsqu'un immeuble fait partie d'un ensemble architectural cohérent composé de deux ou plusieurs immeubles, en cas de réalisation de travaux, qu'ils soient ou non soumis à permis d'urbanisme l'harmonie entre constructions sera recherchée. Les ensembles architecturaux et les immeubles jumelés sont définis à l'article 4 du présent Règlement et identifiés sur la carte **annexe 2.**

§ 2. Pour les ensembles architecturaux et immeubles jumelés de catégorie 1 et 2, le respect de la similitude ou de la symétrie pourra être imposé en cas de demande de permis d'urbanisme.

Article 9. Conservation, entretien et réparation

§ 1. En cas de réalisation de travaux d'entretien et de réparation, qu'ils soient ou non soumis à permis d'urbanisme, ceux-ci sont réalisés dans le respect de la typologie des constructions. Sont utilisées, des méthodes et une mise en œuvre cohérentes avec la nature des matériaux d'origine – tels que l'enduit, les moellons, la brique, le mortier, le carrelage, le bois, la ferronnerie, le verre…
Lorsque des éléments d'origine sont abimés, ils sont réparés conformément à la situation d'origine, en se fondant sur les sources iconographiques disponibles ou à défaut une situation de référence.

§ 2. Les immeubles de catégorie **1., 2.** et **3.** ne peuvent être démolis qu'en cas de force majeure ou en justifiant un état de vétusté sévère entravant la remise en état.
Ces circonstances seront à justifier par un rapport d'expertise technique.

Chapitre 2. Caractéristiques et traitement du bâti existant

Article 10. Composition et traitement des façades existantes

§ 1. En cas de réalisation de travaux, qu'ils soient ou non soumis à permis d'urbanisme, aux façades à rue, latérales ou arrière des catégories **1, 2.** et **3.,** ceux-ci sont réalisés dans le respect du rythme, des jeux de volumes et des pignons, ainsi que des lignes verticales et horizontales qui participent à la spécificité du style architectural de l'immeuble. Les balcons, loggias, perrons ne peuvent ni être fermés ni dénaturés.

§ 2. Pour les catégories **1**, et **2.** les modifications de baies ne perturbent pas la lecture de la composition de façade. Lorsqu'un permis d'urbanisme est introduit, la demande sera soumise à l'avis de la Commission de concertation.

Article 11. Parements de façades, reliefs et chromatique

Parement

§ 1. Pour les catégories **1.,** et **2.** les parements, en ce compris leurs matériaux et les finitions, sont conformes à ceux d'origine. Le parement ne peut être ni décapé, ni uniformisé, ni recouvert de bardage. Ceci concerne en particulier: l'alternance d'enduit et de moellons en grès ou de briques apparentes entre le rez-de-chaussée ou le soubassement et les étages; les jeux de briques, de carrelages ou d'éléments cimentés; la modénature telle les moulurations, cordons, bandeaux, encadrements de baies, seuils, etc.

§ 2. Pour la catégorie **3.**, de nouveaux matériaux de parement peuvent être utilisés, à condition de respecter une cohérence globale dans les choix, notamment chromatiques, pour l'ensemble des façades.

Chromatique

§ 3. La couleur étant une caractéristique importante de l'architecture représentative du périmètre et en particulier les styles 'Art-déco' et 'Pittoresque', toute mise en couleur sera réalisée en se référant à la situation d'origine du bien, sur base des sources iconographiques. A défaut, il s'agira de se référer aux immeubles de même style, même époque ou même architecte. Ceci vaut tant pour le parement de la façade que pour des interventions ponctuelles sur des éléments décoratifs.

§ 4. Les façades enduites seront en priorité peintes en blanc ou en couleur claire. Toute autre couleur sera justifiée, soit sur base des plans d'origine, dessins, projets, soit sur base de sondages ou de références étayées (études d'immeubles identiques).

Isolation des façades

§ 5. Les travaux visant à améliorer la performance énergétique et l'isolation du bâti ne peuvent nuire au caractère et à la qualité paysagère du quartier. Privilégier l'isolation par l'extérieur quand l'immeuble ne présente pas de valeur patrimoniale.

§ 6. Pour les catégories **1. et 2.,** le placement d'un isolant extérieur n'est pas autorisé pour toutes les façades visibles depuis l'espace public.

§ 7. Pour la catégorie **3.,** le placement d'un isolant extérieur est autorisé pour les façades visibles depuis l'espace public pour autant que la qualité d'ensemble de la composition architecturale soit respectée, en traitant les raccords et respectant l'alignement en cas de mitoyenneté.

Article 12. Menuiseries et ferronneries

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres

§ 1. Dans **toutes catégories** de valeurs, les menuiseries des différentes baies feront l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

§ 2. Pour la catégorie **1.**, les châssis et portes-fenêtres d'origine seront prioritairement restaurés, les divisions, profils, épaisseurs, cintrage et couleurs d'origine seront conservés, en tant qu'éléments importants d'identité de l'immeuble.

En cas d'impossibilité de maintien des châssis existants, le modèle de châssis suivra le dessin d'origine, au niveau des divisions, profils, cintrages, épaisseurs. Lorsque les châssis à croisillons font partie intégrante de l'esthétique de la façade, le dessin intégrera au minimum des croisillons dans une partie du vitrage, prioritairement en imposte. Les petits bois reportés placés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés. Le matériau est celui d'origine, bois ou métal.

§ 3. Pour la catégorie **2.,** les modèles d'origine des châssis et portes-fenêtres d'origine seront respectés, en ce qui concerne l'aspect des divisions, profils, épaisseurs, cintrage et couleurs d'origine, en tant qu'éléments importants d'identité de l'immeuble. Le matériau est celui d'origine, bois ou métal.

Portes d'entrée, portes de garage et corniche

§ 4. Pour la catégorie **1,** et **2.**, les portes d'entrée, portes de garage et les corniches d'origine sont prioritairement conservées, en préservant les moulurations, détails décoratifs et de ferronneries. Elles

sont régulièrement entretenues, maintenues étanches et peintes, huilées ou vernies afin d'éviter leur dégradation. Si nécessaire, elles seront réparées, en renouvelant les moulures et pièces qui sont défectueuses. Le matériau utilisé est le bois (sauf si le matériau d'origine est autre).
En cas de remplacement des portes de garage, la cohérence avec le reste des menuiseries sera recherchée.

§ 5. Pour la catégorie **3.** la porte d'entrée ou la porte de garage sera conservée ou remplacée tout en respectant les caractéristiques de l'architecture. Le matériau utilisé est le bois (sauf si le matériau d'origine est autre).

§ 6. Dans **toutes catégories** de valeurs**,** les corniches ne peuvent en aucun cas être recouvertes d'un lattis en bois ou en PVC.

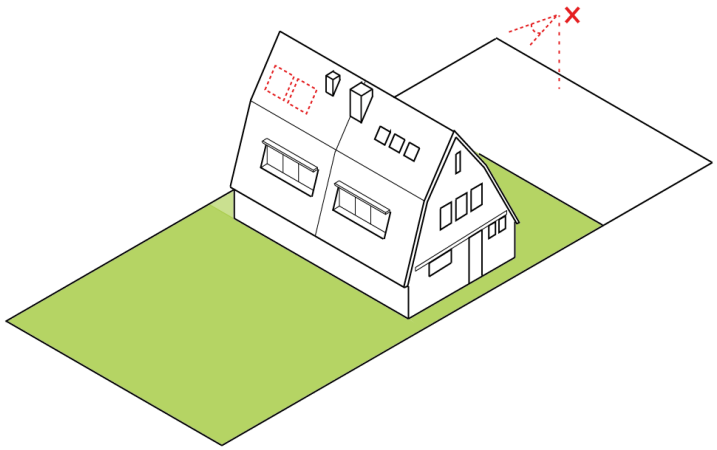
Ferronneries

§ 7. Les balcons, garde-corps, barres d'appui, grilles de porte et de fenêtre et toutes ferronneries décoratives sont conservés, régulièrement entretenus et peints afin d'éviter la corrosion.

Article 13. Surélévations, toitures et création de lucarnes

§ 1. Dans la catégorie **1*.**, les immeubles ne peuvent pas être surélevés. Le placement de fenêtres de toit ou de lucarnes n'est autorisé que dans les versants de toiture non visibles depuis la voie publique. Celles-ci s'inspirent des caractéristiques et styles, utilisent les mêmes matériaux ; elles sont axées sur les travées de la façade, leurs proportions suivent celles des baies ainsi qu'une logique dégressive des niveaux. Lorsqu'un permis d'urbanisme est requis, la demande sera soumise à l'avis de la Commission de concertation.

Schéma 3 : Placement de fenêtres de toit ou lucarnes dans les immeubles de catégorie 1. —



§ 2. Dans les catégories **1.** (hormis 1*) et **2.**, les surélévations, lucarnes, fenêtres de toit, visibles depuis l'espace public, ne dénaturent pas la volumétrie et l'esthétique d'ensemble ; elles peuvent être autorisées aux conditions ci-après :

- Pour les toitures en pente et plates, si les conditions le permettent, en cas de surélévation due à l'isolation par le sarking, les raccords devront être soignés ;
- Dans les toitures à versants, les lucarnes et fenêtres de toit seront prioritairement non visibles depuis l'espace public et respectent les conditions de l'article 13 § 1.
- Sur les toits plats, l'ajout d'un volume de maximum 1 niveau peut être autorisé si l'intégration le permet, d'une hauteur dégressive vis-à-vis des étages inférieurs, moyennant un retrait qui s'inscrit dans une pente fictive de 45° par rapport au plan de la façade à rue ou latérale et parallèle à celui-ci. Il ne peut dépasser 20% du volume principal ;

Pour les toitures à versants d'un immeuble mitoyen ou jumelé, aucune surélévation ne peut dégager la visibilité d'un mur mitoyen.

Schéma 4 : Cat 1.et2. Surélévation sur toit plat

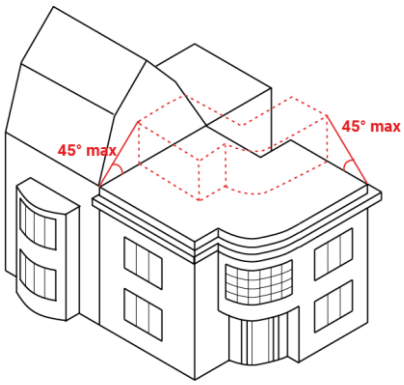
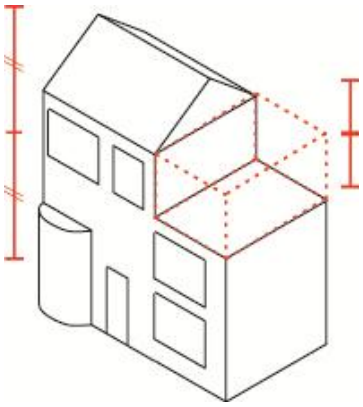


Schéma 5 : Cat 1. et 2. Lucarne de toit

§ 3. Dans la catégorie **3.**, les immeubles peuvent être surélevés à condition que la rehausse ne dépasse pas 20% du volume principal. Les lucarnes et fenêtres de toit s'intègrent au rythme et à la composition de la façade.

Schéma 6 : Cat 3 Surélévation des immeubles



Matériau de toiture

§ 4. Le matériau de recouvrement de la toiture visible depuis la voie publique est conforme au matériau d'origine (majoritairement tuile ou ardoise) ou présente un aspect le plus respectueux possible du matériau d'origine.

Panneaux et capteurs solaires

§ 5. Dans **toutes catégories de valeurs**, les panneaux et capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont placés dans le souci d'une intégration la plus harmonieuse possible sur les versants de toitures.

Article 14. Extensions, annexes et garages

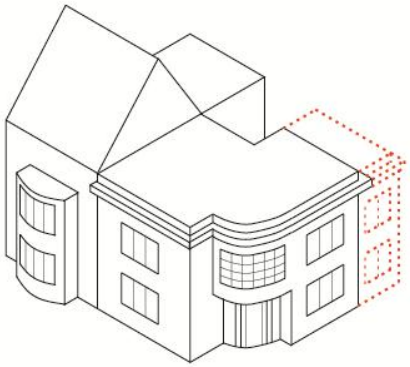
Extensions et annexes

§ 1. Les extensions ne peuvent aboutir à une dénaturation ou perte de cohérence de la composition d'origine. Les nouvelles menuiseries se référeront au projet d'ensemble cohérent (Article 12, §1.)

§2. Dans la catégorie **1.**, les extensions ne sont admises que si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique. Elles sont réalisées en suivant les caractéristiques générales de l'immeuble. La construction d'annexe ne dépassera en aucun cas 20% du volume principal de l'immeuble.

§ 3. Dans les catégories **2.** et **3.**, l'ajout d'extension sera proportionnée au volume principal et ne dépassera en aucun cas 20% du volume principal de l'immeuble.

Schéma 7 : Extensions



Aménagement de garages

§ 4. Dans **toutes catégories de valeurs**, l'aménagement de garages ne peut entraver les conditions d'habitabilité du logement ni les qualités architecturales de l'immeuble. Par ailleurs, la construction d'un volume accolé ou non au corps bâti principal sera justifié par la capacité des espaces ouverts d'intégrer un volume tout en conservant ses qualités paysagères. Une construction légère ou végétalisée pourra être imposée.

La construction d'un garage ou d'un accès véhicule ne peut entraîner la suppression de plus d'une place de stationnement en voirie par parcelle. Si une entrée ou un accès pour véhicule existe déjà, l'accès au nouveau garage se fera par celui-ci et ne pourra être dédoublé, élargi.

Schéma 8 : Garage

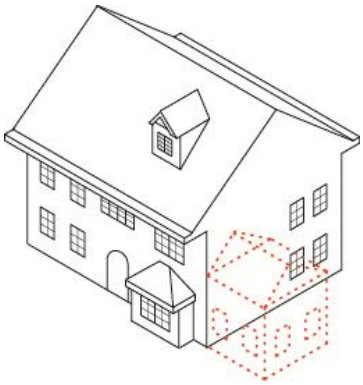
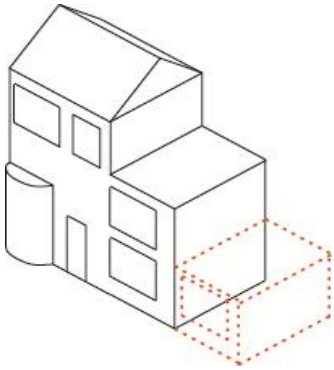


Schéma 9 : Garage



Article 15. Gestion intégrée de eaux de pluie et Installations techniques

Gestion intégrée des eaux de pluie

§1. Toute extension d'une construction existante qui augmente l'imperméabilisation du terrain récupère les eaux pluviales recueillies par les toitures de l'extension de la construction existante.

§ 2. Les eaux pluviales sont dirigées vers une ou plusieurs citernes de récupération dimensionnées au profit des utilisateurs de l'immeuble, avec un minimum de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. Pour le calcul du dimensionnement de cette ou de ces citernes, il n'est pas tenu compte des toitures végétalisées qui ont un substrat supérieur à 10 cm et qui possèdent une réserve d'eau utile de minimum 8 litres par m².
Les citernes sont raccordées à au moins un robinet de service et aux WC de l'extension de la construction existante.

§ 3. Le trop-plein des citernes est géré de manière intégrée sur la parcelle concernée.
Les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales sont dimensionnés pour une pluie centennale et sont constitués principalement de dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert plantés.

§ 4. En cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur la parcelle, le volume et le débit d'eau rejeté hors de celui-ci sont limités au strict minimum après tamponnage sur la parcelle. Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :

1° - le réseau hydrographique ;

2° - un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante ;

3° - l'égout.

Installations techniques

§ 5. Les dispositifs d'éclairage et les dispositifs techniques privés strictement nécessaires - comme ceux liés à la sécurité – s'ils sont installés en façade avant ou en façade visible depuis l'espace public sont placés de manière discrète en respectant l'architecture. Ils ne peuvent être source de pollution visuelle (respect de l'avifaune). Ils comprennent des systèmes favorisant les économies d'énergie (détection automatique, leds etc.).

§ 6. Les conduites d'évacuation, systèmes de ventilation, de conditionnement d'air ou toutes autres installations techniques, sont placées à l'intérieur du volume bâti, qu'elles soient ou non visibles depuis la voie publique. Les prises d'air seront les plus discrètes possibles. L'évacuation se fera en toiture du corps bâti principal, à une distance de 2 m par rapport au nu de la façade.

§ 7. Les installations techniques sont insonorisées et régulièrement entretenues.

Outre le respect des normes de bruit, les unités extérieures des pompes à chaleur (air/air – air/eau) situées à moins de 8m d'une propriété voisine seront munies d'un caisson acoustique dont la performance sera calculée sur base d'une analyse de l'impact sonore de l'installation de la pompe à chaleur proposée.

Article 16. Conditions de division de l'habitat

§.1. En cas de division de logements, ceux-ci respecteront les conditions suivantes :

- L'intervention est réalisée dans le respect des qualités esthétiques et patrimoniales de l'immeuble, en particulier lorsque celle-ci nécessite des remaniements des circulations intérieures et lorsque l'escalier présente un intérêt qualitatif, et/ou lorsque la division occasionne des ajouts tels que surélévation ou extension - auquel cas les articles 7, 13 et 14 du présent Règlement s'appliquent ;
- Chaque logement doit avoir accès à un espace extérieur suffisamment grand ;
- Pour les villas ou immeubles 3 façades, le jardin doit pouvoir être accessible aux logements ou, si cela n'est pas possible, au plus grand des logements ;
- Pour les immeubles mitoyens, le jardin doit pouvoir être accessible au plus grand des logements.

Chapitre 3. Constructibilité des parcelles, caractéristiques et traitement du bâti neuf

3.1. Constructibilité des parcelles

Article 17. Principes généraux de constructibilité des parcelles

§ 1. Hormis les parcelles non construites, les parcelles de petites et moyennes dimensions, c'est-à-dire d'une superficie totale inférieure ou égale à 1.500 m² ne peuvent en aucun cas accueillir de nouvelle construction supplémentaire, à moins de présenter une largeur de front bâti libre de plus de 15 m.

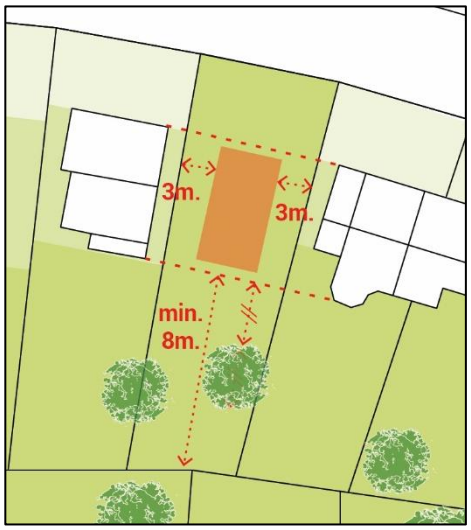
Cf. annexe 4. Carte indicative des superficies des parcelles.

Schéma 10 : Constructibilité des parcelles

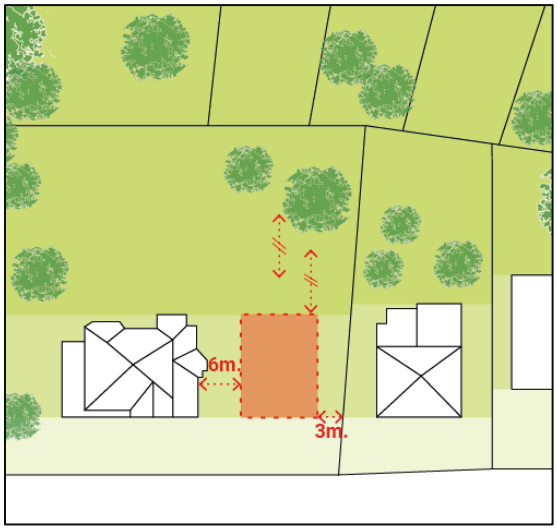
§ 2. Les parcelles non construites respectent les dispositions suivantes :
- La nouvelle construction s'intègre à la qualité architecturale et paysagère du front bâti, en particulier à proximité d'un immeuble de catégorie **1.**;
- La nouvelle construction laisse un espace libre jusqu'à la limite mitoyenne de minimum de 3 m et laisse un espace libre de min. 8 m au fond de parcelle ;
- Un relevé précis des arbres à haute tige sera fourni pour toute nouvelle construction, en indiquant l'implantation et la circonférence du tronc à 1,50 m du sol et le diamètre de la couronne et en distinguant les arbres remarquables ;
- La nouvelle construction ne peut impliquer l'abattage d'arbres remarquables ou des massifs arborés d'importance.

Schéma 11 : Nouvelle construction sur parcelle *Schéma 12 : Construction sur une parcelle*

non construite



déjà construite, à front de rue



Article 18. Constructions sur les parcelles de grandes dimensions isolées ou en mitoyenneté

§ 1. Les parcelles de grande dimension, c'est-à-dire d'une superficie totale supérieure ou égale à 1.500 m², peuvent accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

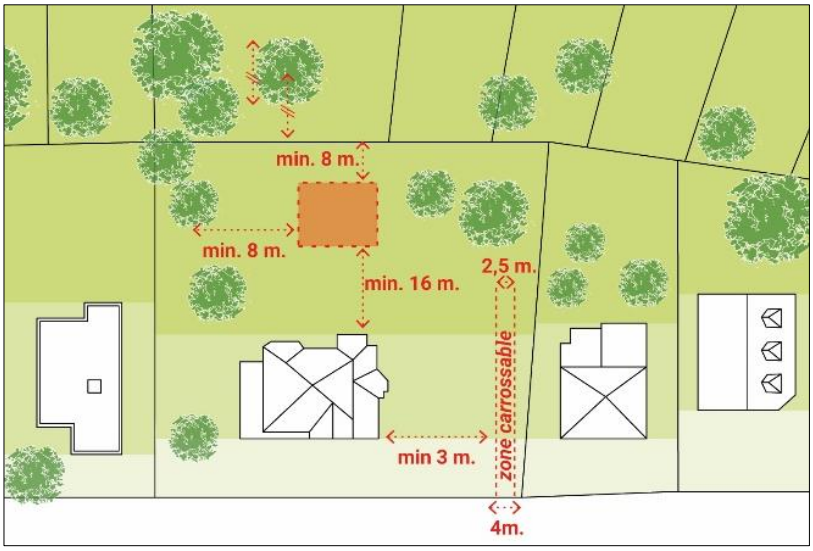
- La nouvelle construction sur l'alignement s'intègre à la qualité architecturale et paysagère du front bâti, en particulier quand elle s'installe à proximité d'un immeuble de catégorie **1.**;
- La nouvelle construction sur l'alignement laisse un espace libre de minimum 3 m jusqu'à la limite mitoyenne, et un espace de minimum 6 m entre deux constructions ;
- Un relevé précis des arbres à haute tige sera fourni pour toute nouvelle construction, en indiquant l'implantation et la circonférence du tronc à 1,50 m du sol et le diamètre de la couronne et en distinguant les arbres remarquables ;
- Une coupe en profil établit le relief et localise les arbres à haute tige situés à moins de 8 mètres de la nouvelle construction ;
- La nouvelle construction ne peut altérer le relief du reste de la parcelle, ni impliquer l'abattage d'arbres inscrits à l'inventaire ou de massifs arborés, ni d'arbres à haute tige de plus de 1 m de circonférence de tronc mesuré à 1,50 m du sol ;
- La nouvelle construction doit se situer à une distance des troncs des arbres remarquables ou préservés équivalente au diamètre de sa couronne. Les dispositions de chantier seront prises afin de respecter les troncs et de ne pas piétiner les surfaces racinaires. Les voies d'accès et chemins doivent également éviter les surfaces racinaires.

§ 2. Les constructions en fond de parcelle peuvent être autorisées, moyennant le respect des conditions ci-dessus, et tout en respectant une distance minimale de 8 m vis-à-vis de toutes limites de mitoyenneté et de 16 m à la construction à front de rue.

L'accès à la ou les nouvelle/s construction/s se fait en limitant la circulation en intérieur d'îlot et par une zone carrossable d'une largeur de 4 m, elle-même distante de toute habitation d'une largeur de

minimum 3 m. Seule la partie centrale de la voirie (2,50 m) est à aménager pour le passage des véhicules (dallage, gravier, sol perméable).

Schéma 13 : Nouvelle construction en fond de parcelle avec ou sans division



§ 3. Il est possible d'implanter deux maisons jumelées sur la mitoyenneté, en ce cas les deux immeubles font l'objet d'une même demande de permis. La distance aux constructions existantes est de minimum 6 m et la distance aux mitoyens opposés est de minimum 3 m tout en respectant une largeur maximale de façade de 2x9 m (18 § 2).

Schéma 14 : Nouvelle construction jumelle, sur parcelle de grande dimension et sur parcelle mitoyenne inoccupée

3.2. Caractéristiques et traitement du bâti neuf

Article 19. Intégration du bâti

§ 1. Dans un souci d'intégration avec le paysage naturel et les environs bâtis immédiats, le parti architectural d'une construction neuve sera entre autres fondé sur une analyse de l'environnement urbain de la zone, déterminée par un rayon de 50 m autour de la parcelle concernée.

Schéma 15 : Intégration des Constructions

§ 2. Lorsque la construction neuve est voisine d'un immeuble de catégorie **1,** le demandeur décrira dans la note explicative du projet la manière dont la cohérence visée à l'article 5 a été prise en compte, Afin de justifier un dialogue cohérent entre l'intervention contemporaine et son environnement bâti, la note identifiera un minimum de trois paramètres architecturaux et stylistiques, parmi ceux définis en vertu des articles 4 et 7 du présent règlement (matériaux, formes de toiture, chromatique, lignes architecturales ...).

Article 20. Implantation et alignement du bâti neuf

§ 1. Toute construction neuve suit une implantation dans le respect de l'alignement en vigueur, suivant le front de bâtisse existant, ou par défaut respecte un retrait de l'alignement correspondant à 4 m. Cependant, une exception peut être accordée en cas de construction neuve en fond de parcelle de grande dimension, telle que définie à l'article 4.

§ 2. La largeur maximale de développement de la façade à front de rue ne peut excéder 15 m. L'article 18 § 2 n'est cependant pas d'application pour les parcelles situées dans le périmètre du PPAS n°IX/6. En cas de construction d'immeubles jumelés, la largeur maximale de développement de la façade est portée à 2 x 9 m.

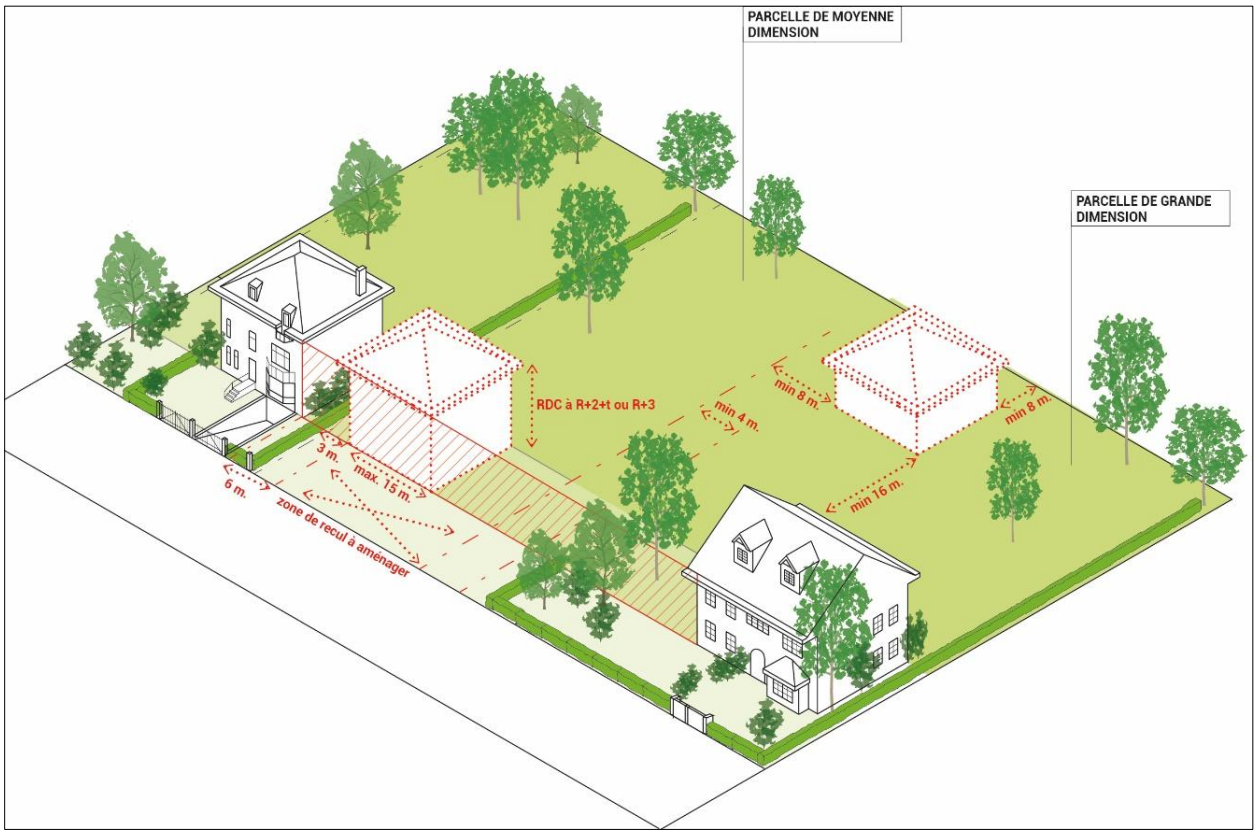
Article 21. Volumétrie et gabarits du bâti neuf

§ 1. La nouvelle construction aura un gabarit respectant le gabarit caractéristique de la zone déterminée par un rayon de 50 m autour de la parcelle, tel que défini à l'article 5 § 2.

§ 2. Lorsque la construction neuve prend place après démolition d'un immeuble, la volumétrie respecte une proportionnalité d'accroissement de maximum 20%, tout en restant dans les gabarits caractéristiques (article 5 § 2), sauf si l'immeuble démoli est constitué d'un seul rez-de-chaussée, ou d'un rez-de-chaussée avec toiture non aménageable et situé à front de rue. En ce cas, la volumétrie peut être doublée, tout en s'insérant dans les gabarits des constructions voisines.

§ 3. Les gabarits en intérieur d'îlot sont limités à R+T ou R+1

Schéma 16 : Synthèse des constructions neuves



Article 22. Composition et traitement du bâti neuf

§ 1. La composition de façade vise la recherche, dans un style contemporain, d'harmonie dans les rythmes de vides et de pleins. Afin de protéger l'avifaune, on cherchera à éviter l'impact des grands vitrages réfléchissants.

§ 2. Le choix des couleurs et matériaux est réalisé dans le respect des caractéristiques dominantes du bâti environnant. La priorité est accordée aux tonalités claires, tons de brique rouges-orangés ou jaunes et aux matériaux naturels.

§ 3. Ne sont pas autorisés :
- L'usage du PVC pour les parements, bardages ;
- Les façades aveugles à front de rue, c'est-à-dire dont la surface comporte moins de 30% de baies;
- Les façades de maçonneries ou revêtements muraux entièrement noirs / foncés.

Article 23. Gestion intégrée des eaux de pluie et installations techniques

Gestion intégrée des eaux de pluie

§ 1. Toute construction nouvelle récupère les eaux pluviales recueillies par les toitures.

§ 2. Les eaux pluviales sont dirigées vers une ou plusieurs citernes de récupération dimensionnées au profit des utilisateurs de l'immeuble, avec un minimum de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. Pour le calcul du dimensionnement de cette ou de ces citernes, il n'est pas tenu compte des toitures végétalisées qui ont un substrat supérieur à 10 cm et qui possèdent une réserve d'eau utile de minimum 8 litres par m².
Les citernes sont raccordées à au moins un robinet de service et aux WC de la construction nouvelle.

§ 3. Le trop-plein des citernes est géré de manière intégrée sur la parcelle concernée.
Les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales sont dimensionnés pour une pluie centennale et sont constitués principalement de dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert plantés.
En cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur la parcelle, le volume et le débit d'eau rejeté hors de celui-ci sont limités au strict minimum après tamponnage sur la parcelle.
Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :
1° - le réseau hydrographique ;
2° - un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante ;
3° - l'égout.

Installations techniques

§ 4. Les installations techniques sont insonorisées et régulièrement entretenues.

Outre le respect des normes de bruit, les unités extérieures des pompes à chaleur (air/air – air/eau) situées à moins de 8m d'une propriété voisine seront munies d'un caisson acoustique dont la performance sera calculée sur base d'une analyse de l'impact sonore de l'installation de la pompe à chaleur proposée.

TITRE 2. GESTION DES ESPACES OUVERTS ET PLANTATIONS

Chapitre 1. Aménagement des zones de recul

Article 24. Généralités

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet majoritairement végétalisé et est conçue comme complément et embellissement de l'architecture.

§ 2. L'aménagement de la zone de recul figure sur les plans de la demande de permis, toutes modifications du relief seront documentées par des coupes.

§ 3. La zone de recul est régulièrement entretenue, en respectant en excluant l'utilisation d'intrants chimiques ; afin de ne pas masquer l'habitation, les plantations à haute tige sont entretenues par la taille douce.

Avenue des Ajoncs

Avenue des Cactus

Avenue Paule

Avenue de l'Escrime

Article 25. Traitement de la délimitation à rue

§ 1. La clôture ne peut avoir pour effet de créer une rupture entre la propriété privée et la voirie, ni de masquer l'habitation. Celle-ci est perméable à la vue.

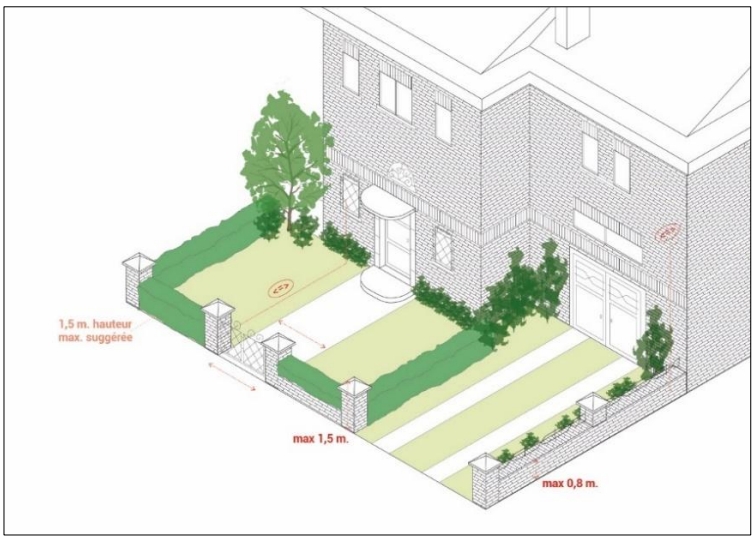
§ 2. Les portiques, murets, pilastres, grilles d'origine sont conservés, en particulier lorsqu'ils reflètent le style architectural du bâti (par exemple répétition d'éléments stylistiques, récurrence de matériaux, chromatique, etc.). En cas de restauration, l'on se réfèrera aux sources iconographiques disponibles.

Archives WSP

§ 3. En cas de nouvel aménagement, les haies vives et la diversité d'essences sont privilégiées ; les murets et grilles d'accès sont des clôtures admises. Les aménagements sont réalisés selon les conditions suivantes :

- La haie est plantée à minimum 0,30 m en retrait de l'alignement ; haies et murets peuvent être combinés ; sont également privilégiées, la plantation de plantes ligneuses au port dense et compact et les plantes mellifères. Les essences invasives, envahissantes, toxiques, allergènes ou blessantes ne sont pas autorisées ;
- Les murets et piliers de maçonnerie sont dans un matériau en concordance avec l'immeuble – brique, enduit, pierre naturelle ; les murets constituant un socle maçonné ne dépassent pas 0,80 m et les piliers de maçonnerie marquant les accès ou la limite mitoyenne atteignent une hauteur de 1,50 m maximum ;
- Les socles maçonnés peuvent être surmontés d'une grille en métal, dont la hauteur ne dépassera pas celle des piliers ;
- Les grilles d'accès, en métal ou en bois, et fermant un accès de garage ou une voie carrossable menant à une propriété en fond de parcelle sont ajourées. Elles auront une largeur limitée au passage carrossable ; la hauteur des grilles ne dépassera pas celle des piliers, et le traitement cherchera un dialogue avec la façade de l'immeuble.

Schéma 17 : Traitement de la délimitation à rue



§ 4. De manière générale, toute haie vive est régulièrement entretenue, en respectant la période de nidification où la taille est interdite (1er avril au 15 août), et est taillée à l'alignement de la limite de propriété. La hauteur ne dépassera pas 1,50 m dans le cas d'un jardin avant accessoire et 1,80 m dans le cas d'un jardin d'agrément principal (exemple : parcelle d'angle).

§ 5. Sont interdits : la pose de grillages, de bâches, de treillis ou tout autre bardage visant à occulter les vues, qu'ils soient mobiles ou juxtaposés sur un autre support fixe.

Article 26. Perméabilité du sol, relief et aménagement d'accès

§ 1. En vue d'assurer la plus grande perméabilité des sols, la zone de recul est destinée principalement à la végétalisation, conformément à l'article 28.
La modification du relief est restreinte, et ce particulièrement en zone tampon de la zone Natura 2000.

§ 2. La minéralisation du sol est restreinte et justifiée par l'accessibilité à l'habitation, ainsi qu'au garage quand l'immeuble en est pourvu. Les conditions suivantes seront respectées :

- Accès vers la porte d'entrée de l'habitation : chemin minéral d'une largeur maximale de 1,20 m. L'aménagement sera le plus perméable possible - utilisant des matériaux poreux, pavés non joints etc. - et harmonisés avec l'architecture (choix de la pierre, bois, etc.) ;
- Entrée et accès carrossable : revêtement de l'accès d'une largeur maximale de 2,50 m, constitué soit de deux bandes de roulement imperméables de 0,50 m de largeur chacune séparées par une surface perméable, soit d'un revêtement perméable ;
- Une bande non végétalisée de maximum 0,50 m de large est autorisée le long de la façade de l'immeuble, en respectant la cohérence esthétique dans le choix des matériaux (poreux, non joints).

Entrées carrossables en zone recul, deux bandes minérales dans un aménagement largement végétalisé

Article 27. Plantations

§ 1. Les plantations en zone de recul seront toujours proportionnées à l'espace disponible compte-tenu de leur développement futur.
Le choix des essences suit des critères écologiques (rôle de valorisation de la biodiversité, refuge pour la faune), mais aussi esthétiques, décoratifs et d'agrément.

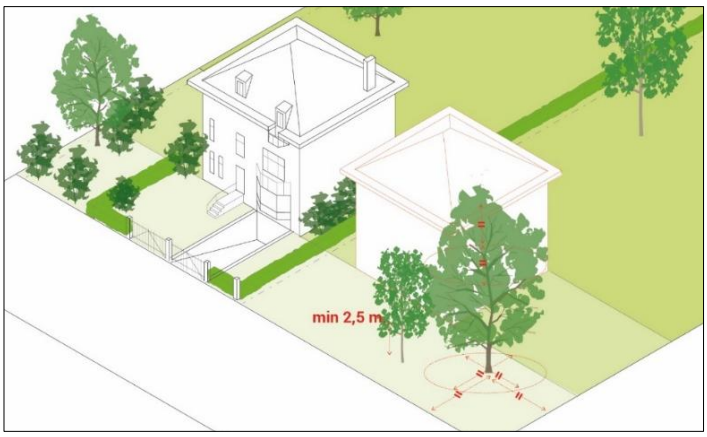
Les zones plantées occupent une part prépondérante de l'espace et incorporent harmonieusement diverses essences et types de formes végétales - qu'il s'agisse de pelouses, haies, (petits) massifs, plantes ou fleurs décoratives, potager, plantes nourricières, plantes aquatiques, plantes grimpantes ou arbres prioritairement de 3ème grandeur.

Variété d'essences de plantations.

§ 2. Les arbres de 1ère et 2ème grandeur ne sont acceptables que dans les cas limités de zones de recul de grandes dimensions. Leur plantation respecte les conditions suivantes :

- Laisser une distance minimale entre le pied de l'arbre et l'alignement à la voie publique ou les parcelles voisines équivalant au diamètre de la couronne adulte, notamment pour minimiser l'ombrage futur de panneaux solaires si le pan de toiture est concerné ;
- Laisser une distance minimale entre le pied de l'arbre et les façades équivalant au diamètre de la couronne adulte ;
- Élaguer les branches pour laisser au moins 2,50m de hauteur sous branches sur la voie publique, et de manière générale ne pas masquer le flux lumineux ni aucun mobilier urbain ;
- Planter l'arbre de préférence dans une partie latérale de la zone de recul et/ou pas face à l'immeuble.

Schéma 18 : Plantations en zones de recul



Article 28. Stationnement en surface

§ 1. La zone de recul des immeubles ne peut être aménagée ou transformée en espace de stationnement.

Chapitre 2. Aménagement des zones de retrait latéral, de cours et jardins

Article 29. Généralités

§ 1. L'aménagement et les installations en zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral sont réalisés dans un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine naturel, en veillant à favoriser le développement optimal de la flore et de la faune, en soutien à la biodiversité.

Article 30. Traitement de la délimitation de la mitoyenneté

§ 1. Les clôtures de délimitation de la mitoyenneté sont constituées de haies vives. La haie est plantée en retrait de la mitoyenneté de 0,30 m. Sont privilégiées les haies vives et la diversité d'essences, la plantation de plantes ligneuses au port dense et compact, les plantes mellifères. Les essences invasives, envahissantes, toxiques, allergènes ou blessantes ne sont pas autorisées. La hauteur maximale des haies est de 1,80m. Au pied des haies, en cas de pose de treillis ou clôture grillagée, des espaces de 10 cm de hauteur sous clôture seront prévus pour laisser passer la petite faune. L'entretien des haies se fait en dehors de la période de nidification (1er avril au 15 août).

§ 2. Les murs ou toute clôture minérale ne sont pas autorisés pour délimiter la mitoyenneté.

Article 31. Perméabilité du sol et relief

§ 1. Afin de maintenir la qualité végétale du périmètre, les zones de cours et jardins et de retrait latéral comportent une surface perméable plantée, pour les parcelles de petites et moyennes dimensions, au moins égale à 60% ; pour les parcelles de grande dimension, au moins égales à 75 %, en outre, la surface imperméabilisée dans ces zones sera de maximum 100 m².
Ne sont pas comptées comme surfaces imperméabilisées, les mares et plans d'eau naturels.

La modification du relief est restreinte, et ce particulièrement en zone tampon de la zone Natura 2000.

§ 2. La construction d'un abri ou édicule de jardin ne peut dépasser 20 m² et la hauteur au faîte, 3,50 m². Les matériaux sont en harmonie avec le bâtiment principal si la construction est en maçonnerie, il sera en matériaux naturels si la construction est légère : bois ou structures végétales ; les murs en plastique ou en résine sont interdits, les toits plats ou en pente douce seront couverts d'une toiture verte.

Article 32. Plantations

§ 1. La végétalisation en zones de cours et jardins et de retrait latéral suit des mêmes critères écologiques, mais aussi esthétiques, décoratifs et d'agrément qu'en zone de recul.

§ 2. Les plantations sont entre autres contraintes par le respect de distances vis-à-vis des constructions et du voisinage :

- Pour les arbres de haute tige : distance minimale entre le pied de l'arbre et les façades équivalent au diamètre de la couronne adulte.

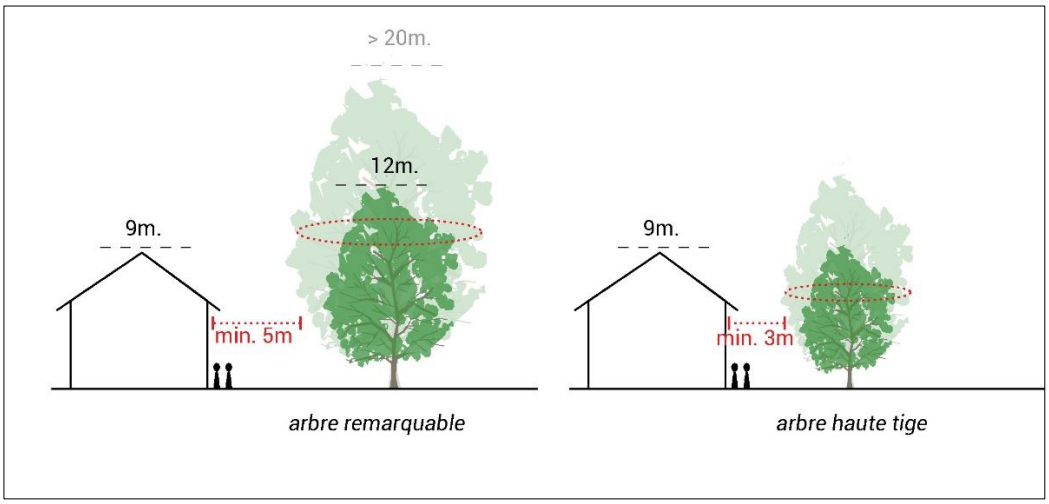



Schéma 19 : Arbre remarquable et arbre de haute tige