REGION WALLONNE

PROVINCE DU BRABANT WALLON

COMMUNE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU

1ère DIVISION (Braine-le-Château), SECTION C

Lieu-dit « L'Espérance »

Rues Auguste Latour et du Cimetière

ANNEXES AU PERMIS D'URBANISATION

CAHIER DES OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE
complémentaire aux plans de l'occupation projetée [Plan n°ESP-PU-02]
[CWATUPE, art. 311, §2, 2°]

Le demandeur

IBW – Association Intercommunale pour l'Aménagement et l'Expansion Economique du Brabant Wallon
Rue de la Religion, 10
1400 NIVELLES

Téléphone : 067/27.71.11
Télécopieur : 067/21.69.68
direction@ibw.be

L'auteur de projet

SWECO BELGIUM S.A.

Rue d'Arenberg, 13 bte 1
1000 BRUXELLES

Téléphone : 02/383.06.40
Télécopieur : 02/513.44.52
brussels@swecobelgium.be

OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE

IV. ORGANISATION DE LA PARCELLE

Différentes zones se différenciant par leur affectation structurent le plan d'occupation projetée :

ZONE DE RECUL

Article 1. - Zone de recul

1.1. Affectation

Cette zone, située principalement entre la façade « à rue » des constructions et le domaine public, est destinée essentiellement aux **avant-cours**, comprenant notamment les chemins d'accès aux volumes construits et emplacements de stationnement privatifs.

1.2. Niveaux

La zone de recul est aménagée sensiblement de plain-pied avec le domaine public de la voirie de manière à ce que son niveau ne soit pas inférieur à celui de la chaussée et à assurer une continuité uniforme tant par rapport à celle-ci que, le cas échéant, entre parcelles mitoyennes.

Les éventuelles différences de niveaux entre la zone de recul au droit de l'avant-cour et le relief du sol dans la zone de jardin à l'arrière de la construction sont reprises à l'intérieur de la zone de jardin.

Les éventuelles différences de niveaux entre d'une part la zone de recul et d'autre part le relief du sol dans la zone de jardin latérale, sont réalisées sous forme de talus permettant de se raccorder au niveau du terrain naturel sans que la pente ne puisse excéder 6/4 et/ou de murets d'une hauteur maximale de 1,00 m.

ZONE DE BATISSE

Article 2. - Zone de bâtisse

2.1. Affectation

Cette zone est destinée à l'implantation d'un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes annexes ou secondaires qui s'y adossent ou s'y articulent. Plusieurs volumes principaux peuvent toutefois être implantés dans la zone relative aux lots 1 et 15.

Les volumes doivent obligatoirement y être implantés, qu'ils soient établis en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb; les volumes en sous-sol ne sont pas autorisés dans le périmètre du lot 1.

Les parties non construites de la zone de bâtisse situées à l'avant du ou des volumes principaux reçoivent la même affectation que la zone de recul; celles à l'arrière la même affectation que la zone de jardin ; les parties latérales reçoivent l'une ou l'autre de ces affectations, sans que cela n'altère le statut de la zone de bâtisse dans le futur.

2.2. Niveaux

2.2.1. *En cas de zone de bâtisse située approximativement au niveau de la voirie*, le seuil des portes piétonnes et de garage est établi, avec une tolérance de 0,30 m, de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Les pièces de séjour à l'arrière sont organisées au niveau du terrain naturel.

2.2.2. *En cas de zone de bâtisse située en surélévation sensible par rapport au niveau de la voirie*, le seuil des portes de garage est établi [avec une tolérance de 0,30 m ou de 5% de pente vers la chaussée] de plain-pied avec le domaine public de la voirie, sauf pour les parcelles numérotées 1 et 15, où il peut être établi au niveau du relief naturel du sol [en fonction d'un éventuel réseau de voirie de desserte interne].

Le seuil des portes piétonnes est localisé de préférence dans la façade à rue, soit au même niveau que le seuil du garage, soit au niveau du relief naturel du sol. Les pièces de séjour à l'arrière sont organisées, avec une tolérance de 0,30 m, au niveau du relief naturel du sol.

2.2.3. *En cas de zone de bâtisse située de manière sensible en contrebas par rapport au niveau de la voirie*, le seuil des portes piétonnes et de garage est établi, avec une tolérance de 0,30 m, de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Les pièces de séjour à l'arrière sont organisées, avec une tolérance de 0,30 m, au niveau du relief naturel du sol.

2.3. Élévations

2.3.1. Les hauteurs des volumes sont mesurées depuis le niveau moyen de la voirie, laquelle référence est définie à l'axe médian de la façade à rue de la construction à ériger.

Toutefois, pour les lots numérotés 1, de 13 à 18 ainsi que de 27 à 31 ainsi que de 39 à 40, les hauteurs des volumes doivent être mesurées depuis le niveau moyen du terrain naturel au droit de la construction.

La hauteur des murs des façades à rue du **volume principal** varie en fonction de l'aire bâtie dans laquelle ils sont construits [Cfr. Articles 12, 13 et 14].

La hauteur des murs gouttereaux des **volumes secondaires et annexes** est inférieure d'au moins 20% à la hauteur des murs gouttereaux du volume principal jusqu'à un maximum de 2,00 m.

2.3.2. La profondeur **du volume principal** se mesure perpendiculairement à la façade la plus longue.

Par ailleurs, le décrochement autorisé entre façades avant ou arrière des volumes principaux de groupes d'habitations mitoyennes sera de maximum 1,50 m, le choix du premier constructeur imposant l'implantation au second.

Pour les **volumes secondaires**, la profondeur se mesure sur la longueur du pignon.

2.4. Toiture

2.4.1. **Volumes principaux et annexes** : les toitures sont à deux versants droits de même inclinaison et de préférence de même longueur de pente. L'inclinaison est comprise entre 35 et 45°. Toutefois, les pentes des toitures sont identiques pour un groupe d'habitations mitoyennes.

2.4.2. **Volumes secondaires** : les toitures sont à un ou deux versants. La pente des toitures à deux versants est identique à celle du volume contigu ; à un seul versant, elle peut être inférieure à celle du volume contigu.

2.4.3. Toutefois, les toitures plates ou en pente faible de maximum 20° sont autorisées pour couvrir les **volumes de transition** ainsi que les **volumes annexes ou secondaires**, à condition qu'ils soient limités à un seul niveau et que leur superficie soit inférieure à 25 m².

2.5. Occupation

2.5.1. Les emprises minimale et maximale occupées au sol par l'ensemble des volumes de la construction sont déterminées en fonction de la superficie de la parcelle :

Superficie du lot	< 3,5 A	< 5,0 A	< 7,5 A	< 10,0 A	≥ 10,0 A
⇒ Surface minimum	60 m²	70 m²	70 m²	80 m²	80 m²
⇒ Surface maximum	100 m²	125 m²	150 m²	175 m²	200 m²

Toutefois, elles prennent les valeurs suivantes pour les lots numérotés 1 et 15, ainsi que pour les lots 24 et 25 réunis.

Superficie du lot	Lot 1	Lot 15	Lots 24 et 25
⇒ Surface minimum	1500 m²	500 m²	200 m²
⇒ Surface maximum	3000 m²	1000 m²	375 m²

La surface relative au lot 1 comprend un éventuel bâtiment polyvalent.

2.5.2. Les rapports P/S max. et min. sont repris en fin de cahier.

Article 3. - Zone d'équipements communautaires

Cette zone figurant dans le périmètre du lot 1 est destinée à la construction d'un bâtiment polyvalent destinée à satisfaire un besoin social ou d'intérêt général lié à la vie de quartier et/ou d'un centre assurant des services spécifiques aux besoins des personnes âgées.

Le cas échéant, complémentairement à des logements unifamiliaux ou de manière exclusive, la zone du lot 15 peut accueillir un équipement communautaire destiné à satisfaire des besoins tels que décrits ci-avant.

Le cas échéant, à savoir en cas de réunion des lots 24 et 25, la zone de bâtisse peut accueillir un bâtiment destiné à satisfaire un besoin social ou d'intérêt général.

ZONES VERTES

Article 4. - Zone de jardin

4.1. Affectation

Cette zone est réservée aux activités de plein air et de jardinage; des petites constructions accessoires y sont également autorisées.

4.2. Niveaux

Le niveau du terrain égalisé selon un plan d'ensemble ne peut y être modifié de manière significative.

Les éventuelles différences de niveaux sont réalisées sous forme de talus permettant de se raccorder au niveau du terrain naturel sans que la pente ne puisse excéder 6/4 et/ou de murets d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à moins de 1,00 m des limites parcellaires.

Les aménagements ne peuvent en aucun cas accroître l'écoulement naturel des eaux sur les parcelles voisines, tant au sein du lotissement qu'en périphérie de celui-ci.

Article 5. - Zone « J »

Pour autant que le découpage parcellaire reste cohérent et qu'aucune parcelle ne soit enclavée, cette zone située sur le périmètre de la propriété urbanisée est destinée à être cédée et incorporée préférentiellement aux propriétés contiguës situées hors du lotissement. Cette zone est divisée en trois lots :

- Lot 60B : Cette partie est destinée à être intégrée à la parcelle 31M (figurant au plan) avec l'affectation d'une Zone d'équipement technique [Cfr. Article 7] ; dans le cas contraire, elle sera cédée dans le domaine communal avec la même affectation;
- Lot 60C : Cette partie est destinée à être intégrée à la parcelle 31L (figurant au plan) avec l'affectation d'une Zone de jardin [Cfr. Article 4] ; dans le cas contraire, elle sera cédée dans le domaine communal avec l'affectation d'une Zone d'équipement technique [Cfr. Article 7];
- Lot 60D : Cette partie est destinée à être intégrée à la parcelle 31P (figurant au plan) avec l'affectation d'une Zone de jardin [Cfr. Article 4] ; dans le cas contraire, elle sera annexée au lot 9 avec la même affectation.

Article 6. - Servitude du Pipeline de l'OTAN

Cette servitude est soumise à l'obligation de passage nécessité par l'entretien de la conduite. Toute construction accessoire, adaptation du relief, stockage de matériaux, creusement de fondations et de fossé, pose de drainage, aménagement de surfaces monolithiques (asphalte, béton, klinkers, etc...) ainsi que pose de clôture et plantation d'arbres, buissons, arbrisseaux à racines profondes y sont interdites à moins de 2,00 m de son axe. La délivrance des permis d'urbanisme sur le lot 1 devra faire l'objet de demandes d'avis individuelles préalables.

Article 7. - Zone d'équipements techniques

Cette zone, à céder à la commune, est à aménager suivant directives de celle-ci. Elle est susceptible d'accueillir toute infrastructure destinée à des fins de stockage de matériel et d'être utilisée pour des dépôts provisoires en rapport avec l'entretien de l'ensemble bâti. Pourront notamment y être autorisés :

- de petites constructions d'un seul niveau en rapport avec la destination de la zone ;
- des cheminements piétons ;
- des équipements à caractère ludique ou social [bancs, arrêt de bus, ...] ;

Cette zone comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement sous forme d'écrans végétaux dense dans un souci d'intégration paysagère.

Une parcelle y est réservée à l'implantation d'une cabine Haute Tension ou Gaz et ce, suivant impositions des sociétés gestionnaires des réseaux d'utilité publique [Lot 60A].

Article 8. - Zone d'espaces verts

Cette zone d'espaces verts au plan de secteur, à céder à la commune, est destinée à la formation des paysages ainsi qu'au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Article 9. - Zone d'extension du cimetière

Cette zone, à céder à la commune, est réservée à l'extension du cimetière communal. Sa réalisation est soumise à un plan d'ensemble couvrant la totalité des terrains concernés et définissant les accès et cheminements, les constructions, les clôtures et les plantations. Seules les constructions nécessaires au gardiennage et à l'entretien du cimetière sont autorisées.

V. SEQUENCE BATIE ET STRUCTURATION DE L'ESPACE-RUE

L'espace-rue est structuré par les séquences bâties et les cours-avants, lesquelles prolongent l'espace public jusqu'aux façades construites.

ZONE DE RECUL

Article 10. - Avant-cour ouverte

10.1. Clôtures

À front de la voirie publique : La haie ne peut être implantée qu'à la limite des zones de jardin et de recul de manière à ce que l'avant-cour reste largement ouverte sur la voirie et sur les avant-cours riveraines. Plantée au cours de la première période de plantation à dater de l'occupation de l'habitation, elle est taillée à 1,50 m de hauteur maximum et peut être dédoublée par un treillis à larges mailles pour autant qu'il soit parfaitement camouflé.

Lorsque des zones de jardins bordent le domaine public, la haie peut atteindre une hauteur maximale de 2,00 m et doit être implantée en retrait de 50 cm à l'intérieur de la propriété.

10.2. Aménagement

L'avant-cour est réalisée en matériaux de revêtement [Cfr. 17.1.], à raison d'une proportion limitée au maximum au deux tiers de la surface de la zone de recul, éventuellement limitée au développement de la façade; des plantations basses, de la pelouse et des jardinets participent sur le solde au maintien du caractère paysager de cette zone.

Aucun volume, muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé ni à l'intérieur de cette zone ni en limite latérale. Les boîtes aux lettres sont fixées sur la façade à rue des constructions pour autant que leur accès soit sans entrave. Le même matériau est mis en œuvre pour l'ensemble des avant-cours ouvertes attenantes.

10.3. Niveaux

La zone de recul est mise à niveau sur toute sa longueur et sa profondeur par remaniement du terrain naturel et aménagée sensiblement de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Elle se raccorde au relief naturel de la zone de jardin avec un talutage dont le profil est défini à l'article 1.2.

Lorsque la zone de recul longe la limite parcellaire latérale, dans le cas où le terrain naturel est en déblai par rapport au domaine public de la voirie, le remblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide avec le pied du talus, le talutage correspondant à un profil 4/4. Dans le cas contraire, le déblai sera arrêté de telle manière que la limite coïncide avec la tête de talus. Lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme de la parcelle voisine concernée, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de recul.

Article 11. - Avant-cour fermée

11.1. Clôtures

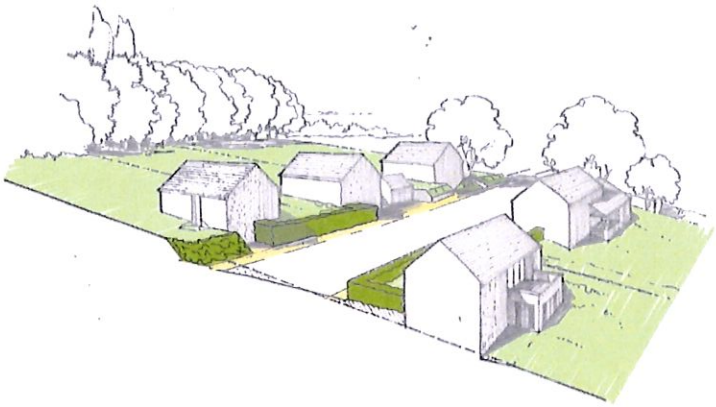
La haie est plantée en recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et à la mitoyenneté entre les lots ; sa hauteur maximale ne peut pas dépasser 1,20 m ; elle peut également être plantée à la limite de l'avant-cour et du solde engazonné de la zone de recul et/ou de la zone de jardin. Elle peut être supportée par une clôture constituée de piquets reliés entre eux par des fils.

11.2. Aménagement

L'avant-cour est limitée aux accès aux garages et aux portes piétonnes, ainsi qu'aux emplacements de stationnement, le solde étant engazonné et planté. Des ouvrages d'art de faible développement [perron, escalier extérieur, avant-corps, ...] y sont tolérés pour autant qu'ils soient intégrés à l'architecture des volumes ou masqués par le relief naturel du sol.

11.3. Niveaux

Au droit des accès aux garages et éventuellement aux portes piétonnes, la zone de recul est mise à niveau par remaniement du terrain naturel et aménagée sensiblement de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Les terres sont déblayées ou remblayées sur toute la profondeur de la zone de recul et se raccordent avec le terrain naturel avec un talutage dont le profil est défini à l'article 1.2.



Toutefois, *en cas de zone de bâtisse située de manière sensible en contrebas par rapport au niveau de la voirie*, la zone de recul peut aussi être mise à niveau sur toute sa longueur et sa profondeur par remaniement du terrain naturel et aménagée sensiblement de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

ZONE DE BATISSE

Article 12. - Bâti en ordre continu

12.1. Destination

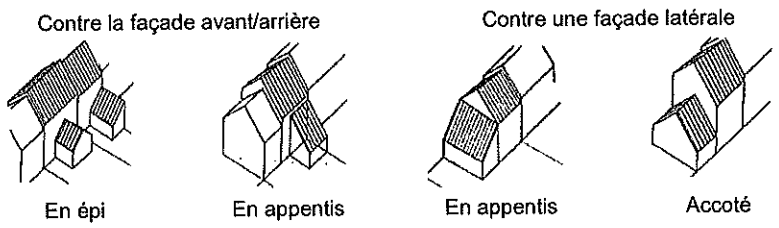
Les parcelles [Lots 1 et 15] sont réservées à la construction groupées d'**habitations** ; un maximum de respectivement 25 et 10 logements sont permis sur ces deux lots.

12.2. Implantation

12.2.1. Les **volumes principaux et annexes** s'implantent librement dans la zone de bâtisse en respectant l'esprit des options d'aménagement définies pour l'aire en bâti continu ainsi que les autres éventuelles contraintes définies au plan. Ainsi, la zone de retrait indiquée au

plan est occupée à raison d'un minimum de 35 % de sa superficie, toutefois limitée au développement en façade ou en pignon des volumes principaux.

12.2.2. Les **volumes secondaires** jouxtent ou s'articulent au volume principal dans la zone de bâtisse : Soit en épi ou en appentis contre la façade avant/arrière; soit contre une façade latérale de celui-ci, avec un recul identique ou supérieur à celui de la façade avant de ce volume :



12.3. Mitoyenneté - groupement

La mitoyenneté peut être obtenue par l'implantation jointive des volumes principaux ou secondaires. En cas de plusieurs volumes principaux contigus, le développement de la façade à rue ne dépassera pas 45 mètres, équivalent à un groupement maximum de cinq habitations.

12.4. Gabarit

12.4.1. La hauteur des murs gouttereaux [sous gouttière] à rue du **volume principal** est comprise entre 4,00 et 5,50 m. Ces constructions auront au plus deux niveaux [R+1], dont un éventuellement engagé dans le volume de la toiture [R+T].

La différence de hauteur entre deux gouttières ou faîtes contigus de deux **volumes principaux** mitoyens ne peut excéder 0,50 m.

12.4.2. La profondeur du **volume principal**, hors compléments volumétriques, est comprise entre 6 et 8,00 m. Celle du volume secondaire et annexe est limitée à 6,00 m.

12.4.3. Toutefois, le gabarit de l'équipement communautaire est celui des bâtiments de l'aire en bâti discontinu [Cfr. Article 14].

Article 13. - Bâti en ordre semi-continu

13.1. Destination :

Les parcelles [Lots 2 à 8 ; lots 19 à 26; Lots 32 à 37; lot 41; lots 45 à 47] sont réservées à la construction d'une **habitation** à caractère résidentiel, permanent et **de type unifamilial**.

13.2. Implantation

13.2.1. La longueur de la façade ou du pignon à rue du **volume principal** de la construction s'inscrit :

- Soit le long du front de bâtisse obligatoire souligné au plan, toutefois limitée au développement en façade de ce volume;
- Soit dans la zone de retrait indiquée au plan, à raison d'un minimum de 35 % de sa superficie, toutefois limitée au développement en façade ou en pignon des volumes;
- Suivant l'orientation des faîtes imposée au plan.

Le volume principal ou l'ensemble bâti constitué par celui-ci et un volume secondaire est implanté :

- Soit d'une limite latérale à l'autre ;
- Soit sur une seule limite latérale; un éventuel volume annexe sans étage est implanté sur la limite latérale laissée libre. Le dégagement entre l'ensemble bâti comportant le volume principal et la limite latérale laissée libre est d'au moins 1,50 m ; la même distance prévaut entre cet ensemble et un éventuel volume annexe. Le volume principal non mitoyen respecte un recul latéral minimal de 3,00 m.

La mitoyenneté des volumes est cependant obligatoire pour les cas prévus au plan.

13.2.2. Les volumes secondaires jouxtent ou s'articulent au volume principal dans la zone de bâtisse : Soit en épi ou en appentis contre la façade arrière; soit contre une façade latérale de celui-ci, avec un recul identique ou supérieur à celui de la façade avant de ce volume [Cfr. ci-avant : 12.2.2].

13.2.3. Les volumes annexes s'implantent dans la zone de bâtisse, au-delà de la façade avant des volumes principal et secondaire :

Les garages ne sont pas admis à l'arrière de la façade arrière du volume principal.

13.3. Mitoyenneté - groupement

En cas de mitoyenneté obligatoire, celle-ci doit être obtenue par l'implantation jointive des volumes principaux. Ailleurs, elle peut être acceptée pour des volumes secondaires sans étage.

13.4. Gabarits

13.4.1. La hauteur des murs gouttereaux [sous gouttière] à rue du **volume principal** est comprise entre 4,50 et 6,00 m. Ces constructions auront au plus trois niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture [R+1+T]. Il n'est autorisé qu'un seul étage dans le volume de la toiture.

Quoiqu'il en soit, la différence de hauteur entre deux gouttières ou faîtes contigus de groupes d'habitations mitoyennes ne peut excéder 0,75 m.

13.4.2. La profondeur du **volume principal**, hors compléments volumétriques, est comprise entre 7,50 et 10,00 m. Celle du volume secondaire et annexe est limitée à 6,00 m.

Article 14. - Bâti en ordre discontinu

14.1. Destination

Les parcelles [Lots de 9 à 14 ; de 16 à 19 ; de 27 à 31; de 38 à 40; de 42 à 44; de 48 à 59] sont réservées à la construction d'**habitations** à caractère résidentiel, permanent et **de type unifamilial**.

Les habitations peuvent accessoirement comporter les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée. Le terme « accessoirement » signifie que la superficie dévolue à la profession libérale ne peut être au maximum qu'égale à 35% de la superficie-plancher hors sol de la construction.

14.2. Implantation

14.2.1. Quand une zone de retrait figure au plan, au moins deux tiers de la longueur de la façade à rue du volume principal s'y inscrit, à raison d'un minimum de 35 % de la superficie de la zone, toutefois limitée au développement en façade ou en pignon des volumes :

Dans le cas contraire, le **volume principal** de la construction s'implante :

- Soit parallèlement ou perpendiculairement au front de bâtisse, à maximum 3,00 m du front de bâtisse;
- Soit librement dans la zone de bâtisse en tenant compte de la configuration du relief naturel du sol.

Les décrochements de la façade à rue sont autorisés pour autant qu'ils soient limités à 1,50 m.

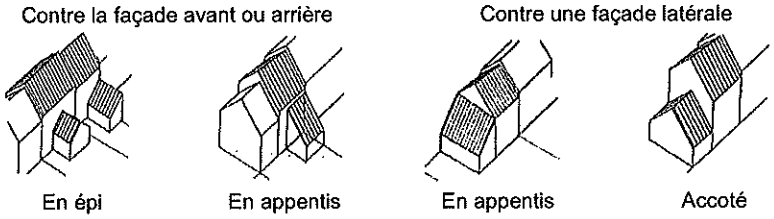
Le volume principal ou l'ensemble bâti constitué par celui-ci et un volume secondaire est implanté :

- Soit sur une seule limite latérale. Le dégagement entre l'ensemble bâti comportant le volume principal et la limite latérale laissée libre est d'au moins 3,00 m.
- Soit avec un dégagement sur les deux limites parcellaires latérales. Dans ce cas, les dégagements latéraux seront au minimum de 3,00 m pour le volume principal et de 2,00 m pour les volumes secondaires sans étage.

La mitoyenneté des volumes est cependant obligatoire pour les cas prévus au plan.

14.2.2. Les volumes secondaires jouxtent ou s'articulent au volume principal :

- Soit en épi ou en appentis contre la façade avant ou arrière;
- Soit contre une façade latérale de celui-ci, avec un recul identique ou supérieur à celui de la façade avant de ce volume.



Les vérandas sont autorisées à condition d'être contigües ou liaisonnées à la façade arrière du volume principal, pour autant que leur superficie soit inférieure à 15 m² et qu'elles soient limitées à un seul niveau.

14.2.3. Les volumes annexes s'implantent dans la zone de bâtisse, au-delà de la façade avant des volumes principal et secondaire :

Les garages ne sont pas admis à l'arrière de la façade arrière du volume principal.

14.3. Mitoyenneté - groupement

En cas de mitoyenneté obligatoire, celle-ci doit être obtenue par l'implantation jointive des volumes principaux au droit des axes de mitoyenneté obligatoire. Ailleurs, elle peut être acceptée pour des volumes secondaires ou annexes sans étage, dans le respect de l'article 14.2.1.

14.4. Gabarits

14.4.1. La hauteur des murs gouttereaux [sous gouttière] à rue du **volume principal** est comprise entre 4,50 et 6,50 m. Ces constructions auront au plus trois niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture [R+1+T]. Il n'est autorisé qu'un seul étage dans le volume de la toiture.

Quoiqu'il en soit, la différence de hauteur entre deux gouttières ou faîtes contigus de groupes d'habitations mitoyennes ne peut excéder 1,00 m.

La profondeur du volume principal, hors compléments volumétriques, est comprise entre 7,50 et 10,00 m. Celle des volumes secondaires et annexes est limitée à 7,50 m, pour autant qu'ils ne dépassent pas de plus de 3,00 m les façades avant et arrière du volume principal.