
Prescription Construction Glabais

Celine Dehombreux <celine.dehombreux@genappe.be>

18 août 2023 à 09:00

À : Louis Van Caesbroeck <louis.vancaesbroeck@weinvest.be>

Monsieur,

Ainsi que je vous l'ai précisé par téléphone, le bien dont question est soumis à un Guide régional d'urbanisme, le règlement général sur les bâtisses en site rural (RGSBR).

Voici ci-dessous les articles s'appliquant à Glabais :

Règlement général sur les bâtisses en site rural

Art. 419. Les règles urbanistiques générales sont les suivantes :

- a. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.
- b. Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- c. Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente ; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.
- d. L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.
- e. La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent arrêté, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.
- f. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.

Art. 421. Les règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Plateau Limoneux Brabançon sont les suivantes :

- a. Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que, sans préjudice de l'application de l'article 419, point f, le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté : - soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ; - soit sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal.
- b. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,7 et 2. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La pente des versants de toiture sera comprise entre 40 degrés et 50 degrés.
- c. Le matériau de parement des élévations sera : - soit le calcaire tendre ; - soit une brique locale de teinte foncée ; soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche, le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis. Le matériau de couverture des toitures sera : - soit l'ardoise naturelle ou artificielle ; - soit une tuile de teinte gris foncé, brune ou rouge.

Meilleures salutations,



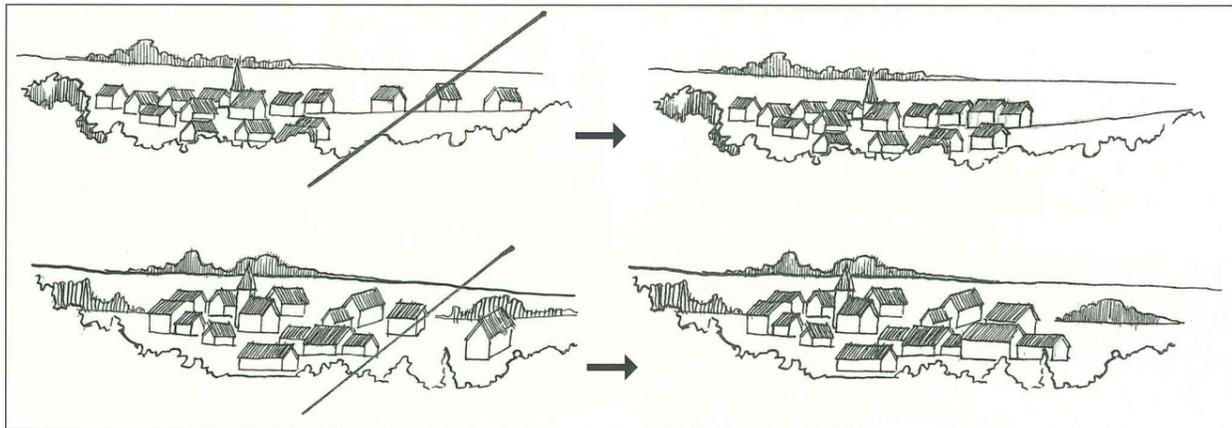
VILLE DE GENAPPE
Céline DEHOMBREUX
Service Urbanisme
067/79.42.37
celine.dehombreux@genappe.be

Ce message est purement informel et n'engage la commune de Genappe en aucune manière. Pour engager valablement la commune de Genappe, tout courrier doit, conformément à l'article L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, être signé par le Bourgmestre et contresigné par la Directrice Générale. Si ce message vous est parvenu par erreur, notifiez-le à l'expéditeur immédiat. L'Administration Communale de Genappe ne peut être tenue responsable des dommages directs, spéciaux, indirects ou consécutifs résultant de la modification du contenu du message par un tiers ou d'un virus transmis avec le message.

Le RGBSR

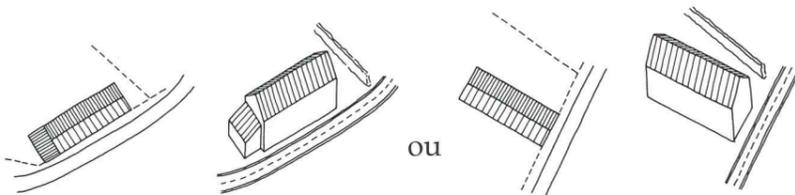
La règle urbanistique générale - art. 322/14 a) - et la règle particulière et caractéristique du Plateau limoneux brabançon - art. 322/16 a) - définissent l'implantation du bâtiment. C'est l'application de ces articles qui va garantir la cohérence de l'espace-rue en fonction de la trame parcellaire et des éléments de continuité existants (front de bâtisse, haie, arbre, mur, talus,...).

"L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, AINSI QUE DE LA TRAME PARCELLAIRE." (322/14 a))

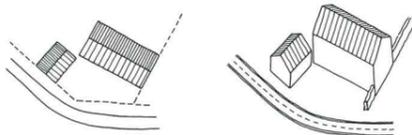


«Compte tenu que, par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que, sans préjudice de l'application de l'article 322/14, f, le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci)



- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal (322/16 a)).

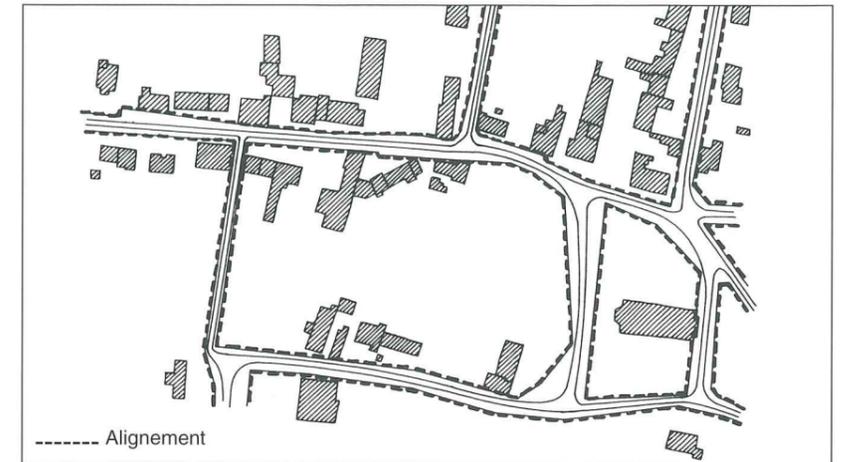


En pratique

1. L'alignement

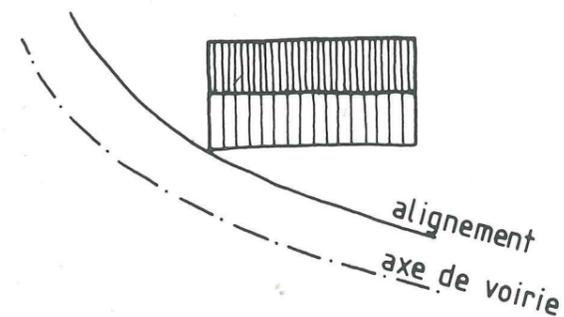
C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Construire sur l'alignement ne signifie pas toujours établir toute la longueur de la façade avant sur la limite public/privé. D'autres cas de figure sont possibles et se rencontrent fréquemment dans les villages.

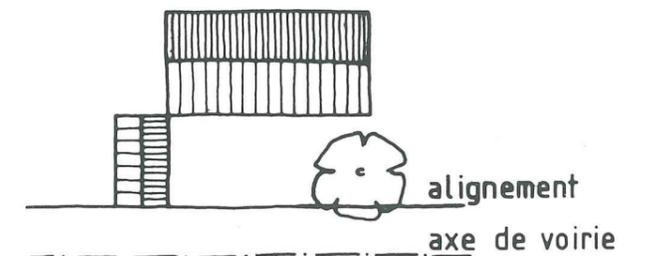


Par exemple

- un angle de bâtisse sur l'alignement dans le cas de l'implantation de la maison dans une courbe de la voirie



- l'implantation d'un volume secondaire sur l'alignement permettant d'établir la façade principale en recul

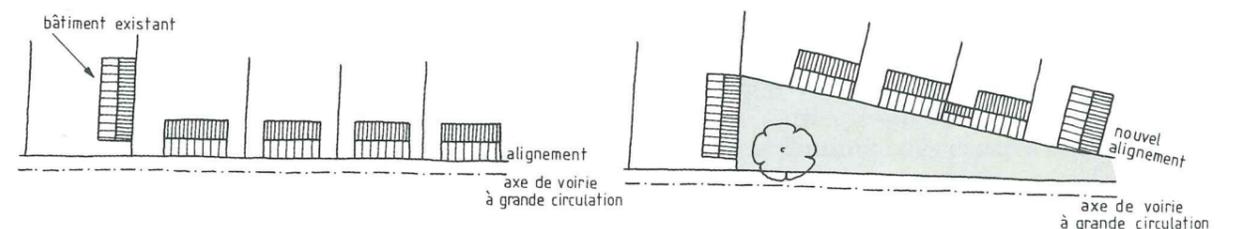


L'élargissement des voiries et l'accroissement de la circulation automobile dans les villages rend parfois ce mode d'implantation traditionnel peu sécurisant et peu pratique (pas de possibilité de parking, maison proche d'un virage...).

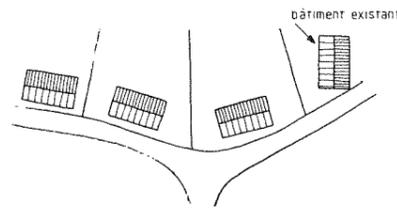
Dans certains cas, on devra donc «déplacer» l'alignement: une partie du terrain privé devient alors domaine public.

Par exemple

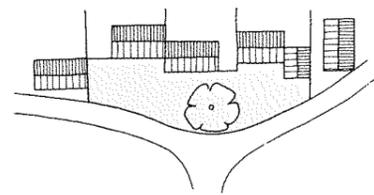
- le long d'une voirie à grande circulation



dans un virage ou un carrefour



Au lieu d'un alignement monotone de constructions...

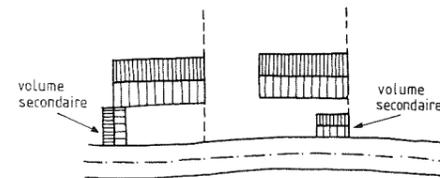


...la création d'un excédent de voirie permettant de manoeuvrer en toute sécurité

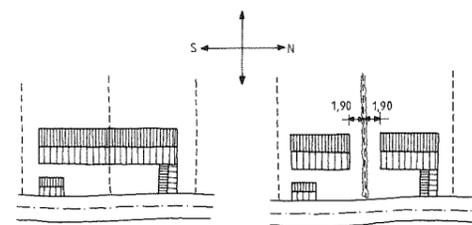
En pratique, on peut considérer qu'un recul d'environ 5 mètres de la maison par rapport à la voirie est suffisant pour le parcage d'un véhicule.

2. La limite parcellaire latérale et l'implantation du volume secondaire sur l'alignement

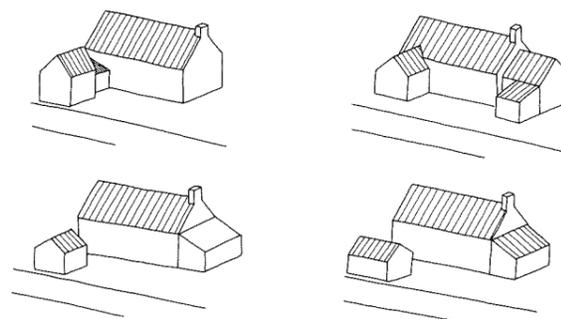
La limite parcellaire latérale est la limite entre deux propriétés privées



Dans certains cas, cette règle peut être assouplie, notamment en fonction de l'orientation (pignon mitoyen orienté Sud). Un recul d'1,90 m par rapport à la limite parcellaire peut alors être toléré (en fonction du recul minimum imposé par le code civil permettant la création d'ouvertures). La plantation d'une haie sur la limite permettra de "resserrer" l'espace tout en garantissant l'intimité des habitants.



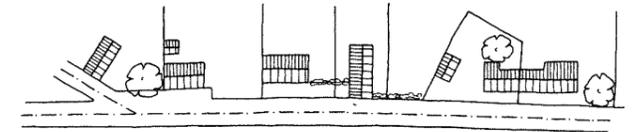
Implanté tantôt parallèlement, tantôt perpendiculairement à la voirie, un volume secondaire sur l'alignement permet de nombreuses variantes. Le choix de l'une par rapport aux autres se fera en fonction des besoins, du parcellaire, de l'orientation, du voisinage....



Quels sont les avantages que l'on peut retirer de cette règle d'implantation?

Pour la qualité de l'espace-rue - intérêt collectif

La maison doit être considérée comme faisant partie d'une chaîne, dont les maillons sont disposés en fonction des accidents de terrain, du tracé de la voirie, de l'orientation... Chaque nouvelle maison doit s'intégrer dans cette chaîne, pour ne pas en casser la continuité.



Utiliser l'alignement ou la limite parcellaire latérale garantit cette CONTINUITÉ.

Pour le constructeur - intérêt privé

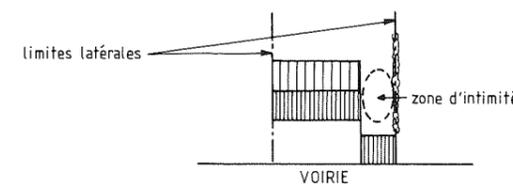
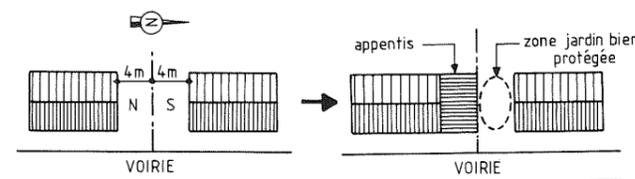
Une meilleure occupation du terrain disponible

En effet, ces prescriptions permettent d'utiliser la surface de la parcelle de manière rationnelle.

Un choix plus large d'implantations

Par rapport aux prescriptions urbanistiques d'un lotissement classique qui ne tolèrent généralement qu'une seule possibilité d'implantation (dans une zone de construction avec front de bâtisse obligatoire et recul latéral de 4 mètres de part et d'autre), le règlement offre plusieurs possibilités, notamment le long des différentes limites parcellaires.

Un aménagement plus fonctionnel des espaces extérieurs



Construire sur une limite latérale peut permettre de résoudre des problèmes de voisinage, d'intimité ou de nuisance : en effet, l'imposition des reculs latéraux entraîne parfois des conflits d'utilisation des zones latérales, comme le voisinage d'une zone Nord servant d'entrepôt de matériaux divers et d'une zone Sud aménagée en jardin.

L'utilisation des volumes secondaires (garage, appentis...) articulés au volume principal permet d'accentuer l'intimité des espaces privés.

Prescription Construction Glabais

Celine Dehombreux <celine.dehombreux@genappe.be>
À : Louis Van Caesbroeck <louis.vancaesbroeck@weinvest.be>

30 octobre 2023 à 11:40

Monsieur,

Voici les réponses à vos questions :

Les règles particulières liées à ce terrain sont celles du RGBSR que je vous avais transmises par mail du 18 août.

Au Schéma de développement communal (SDC), nous sommes à cet endroit en zone aérée. Voici les dispositions valables pour la zone aérée:

Localisation : La zone aérée concerne des sites qui présentent un cadre paysager de grande qualité qu'il est important de conserver (point de vue remarquable, ouverture paysagère, contact avec la frange, zone d'intérêt paysager). Le domaine de la Motte constitue un site singulier au sein de la zone aérée en raison de ses caractéristiques urbanistiques particulières. Certaines de ses rues font l'objet d'un paragraphe qui leur est dédié ci-après en raison d'une densité différente qui leur est appliquée. Les zones aérées peuvent également prendre place là où les conditions d'urbanisation sont défavorables (régime autonome d'assainissement au PASH, risques d'inondation ou de ruissellement, etc.) ou sur de lieux déjà trop urbanisés par rapport à leur localisation (hameaux de Promelles, la Bruyère, Fonteny).

Option territoriale : Le maintien du cadre paysager existant et ses nombreuses qualités est préconisé dans la zone aérée. La volonté est également d'éviter d'urbaniser de manière inadéquate des zones qui présentent des contraintes environnementales trop nombreuses ou trop décisives.

Types de logements : Les typologies de logement entretenant un rapport avec le sol sont encouragées : maisons, habitats de type groupé. Les appartements en plateau ainsi que les studios sont déconseillés.

Densité : La densité maximum recommandée est de 8 logements et équivalents logement/hectare à l'exception des rues du quartier de la Motte citées ci-après. Toutefois, une densité plus faible pourra être exigée lorsque le terrain comporte des caractéristiques paysagères particulières (caractère boisé du lieu par exemple), présente un relief particulièrement important ou encore lorsque la voirie qui le dessert est peu équipée. Dans les rues suivantes du quartier de la Motte : Drève de Limauges, Drève Alain, Drève Emmanuelle, Drève Nantaise, Drève Micheline, Drève des Hêtres, Drève Angevine, Drève du Château de la Motte, Drève Dom Placide, Drève Dame Berthe, Drève des Faisandeaux, Drève des Châtaigniers, rue du Sablon, rue Champ Saint Nicolas, chemin de la Longue Haie, Drève Marie-Henriette, avenue des Daguets (uniquement sur la portion de voirie sans issue), avenue de la Meute ; des densités plus faibles seront respectées (5 logements/hectare) en cohérence avec leurs caractéristiques urbanistiques propres. L'urbanisation d'une parcelle existante en contexte déjà bâti ne répondant pas au critère de densité de la zone aérée est autorisée à condition :-

qu'elle bénéficie d'un accès à une voie répondant aux impositions réglementaires d'équipement, d'aménagement et d'épuration des eaux usées précitées ; - qu'elle présente une contenance acceptable eu égard tant au programme proposé qu'à la contenance des parcelles existantes dans la trame bâtie et non bâtie environnante ; - que la ou les construction(s) préserve(nt) les caractéristiques paysagères et écologiques du contexte bâti et non bâti environnant. Le critère de densité constitue une valeur de référence pour l'ensemble de la zone aérée. Il peut arriver que la prise en compte de ce facteur ne soit pas adéquate lors de la réhabilitation de bâtiments de grande ampleur ayant des qualités patrimoniales (ex. anciennes fermes, granges,..). Dans ces cas de figure, l'écart par rapport au critère de densité pourra être justifié par le développement d'un projet associant des fonctions de logement à une dynamique particulière, en lien, par exemple, avec l'activité agricole (ex. : habitat groupé avec point de vente) ou à un engagement à caractère communautaire ou social tout en valorisant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et du lieu. La thématique relative à la division d'immeubles complète les recommandations qui s'appliquent aux projets de réhabilitation des bâtiments de grande ampleur.

Création de voiries : La création de voirie n'est pas conseillée au départ de la zone aérée.

Mixité fonctionnelle : La fonction résidentielle et l'activité agricole sont encouragées dans cette zone. Des espaces récréatifs (parcs, lieux de détente, de sport) sont envisageables.

Division parcellaire : La division parcellaire est déconseillée. Afin de maintenir la tranquillité et l'intimité des intérieurs d'îlot, la construction en lot de fond est non envisageable.

Division d'immeubles La division d'un immeuble est déconseillée. Toutefois, les éventuels cas de division prendront la forme d'une division verticale, préférentiellement. La transformation d'un hangar agricole en logement est déconseillée. Lors de la reconversion d'un bâtiment de grande taille (plus de 250 m²) ayant des qualités patrimoniales (ex. ancienne ferme, grange,..), dans le respect de ses caractéristiques architecturales, la taille des logements issus de la reconversion sera de 120 m² en moyenne et un écart de densité est autorisé. En cas de reconversion d'un bâtiment de grande taille ayant des qualités patrimoniales (ex. ancienne ferme, grange,..) et dans le but de préserver son intégrité architecturale, une conception d'ensemble sera développée via la demande de permis. .

Cadre physique : A l'exception d'une incompatibilité fonctionnelle particulière ou d'une implantation sur une parcelle formant un interstice dans un ensemble bâti non continu, les constructions seront établies de manière isolée. Cependant, dans le cas où les vues paysagères (point de vue, ouverture) doivent être prises en considérations et valorisées, l'implantation des bâtiments dégagera préférentiellement une part dominante d'espace libre (rapprochement des bâtiments situés sur deux parcelles mitoyennes pour libérer le plus d'espace dégagé par exemple). La hauteur des nouvelles constructions est déterminée par le gabarit des bâtiments alentours. La nouvelle construction participera à l'harmonisation de l'espace public. La relative diversité de hauteur des bâtiments qui composent une rue, produit son harmonie. Sauf exception, Il importe de considérer et de valoriser cette caractéristique morphologique. Le gabarit de référence est le R+1+t (R+11/2+t inclus). Lorsque le gabarit de l'immeuble

permet d'inscrire un niveau engagé dans la toiture (Ex. R+1 1/2+t), il s'agira de l'unique niveau aménagé sous la toiture.

Stationnement Le stationnement sera préférentiellement organisé sur la parcelle privée. L'aménagement de la zone de stationnement privilégiera des solutions qui limitent son impact visuel depuis l'espace public. La commune pourra imposer la création d'un nombre d'emplacements de stationnement sur fond propre. Ce nombre sera défini en cohérence avec les caractéristiques du projet développé, les caractéristiques et les contraintes du site et de son contexte. La zone de stationnement, par son implantation et son aménagement, ne mettra pas en péril les liens qui s'établissent entre les façades avant des immeubles et l'espace public. Afin de préserver les qualités paysagères et les fonctions de la zone de cours et jardins, celle-ci sera préservée du stationnement et de la circulation motorisée.

Espaces publics : L'aménagement spatial favorisera un usage convivial des lieux et une circulation apaisée. Les cheminements piétons et cyclistes (trottoirs, places) seront valorisés dans le but de développer l'attractivité de l'espace public pour ces utilisateurs.

Egouttage : le bien est situé en zone d'assainissement transitoire.

Superficie bâtie au sol : pas d'imposition

Largeur maximale de façade à rue : pas d'impositions

Type de façades autorisées : Pouvez-vous préciser votre question ? Les matériaux, le rapport façade/pignon et le type de fenêtres sont précisées au RGBSR.

Hauteur de corniche : Le SDC précise que le gabarit de référence est le R+1+t. Le RGBSR précise quant à lui que la hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Type de toiture : Le RGBSR préconise : "Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente ; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. " + "La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La pente des versants de toiture sera comprise entre 40 degrés et 50 degrés. " + "Le matériau de couverture des toitures sera : - soit l'ardoise naturelle ou artificielle ; - soit une tuile de teinte gris foncé, brune ou rouge. Le matériau de couverture des toitures sera : - soit l'ardoise naturelle ou artificielle ; - soit une tuile de teinte gris foncé, brune ou rouge."

Si vos clients ont déjà un projet concret, ceux-ci peuvent nous le transmettre afin que nous l'examinions, avant le dépôt officiel de la demande de permis de bâtir.

Meilleures salutations,



VILLE DE GENAPPE
Céline DEHOMBREUX
Service Urbanisme
067/79.42.37
celine.dehombreux@genappe.be

Ce message est purement informel et n'engage la commune de Genappe en aucune manière. Pour engager valablement la commune de Genappe, tout courrier doit, conformément à l'article L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, être signé par le Bourgmestre et contresigné par la Directrice Générale. Si ce message vous est parvenu par erreur, notifiez-le à l'expéditeur immédiat. L'Administration Communale de Genappe ne peut être tenue responsable des dommages directs, spéciaux, indirects ou consécutifs résultant de la modification du contenu du message par un tiers ou d'un virus transmis avec le message.

<https://www.genappe.be>

Avant d'imprimer cet email, réfléchissez à l'impact sur l'environnement.

De : Louis Van Caesbroeck <louis.vancaesbroeck@weinvest.be>

Envoyé : lundi 30 octobre 2023 11:04

À : Celine Dehombreux <celine.dehombreux@genappe.be>

[Texte des messages précédents masqué]

[Texte des messages précédents masqué]