

II. ENSEMBLE URBANISTIQUE N° 2

AIRE D'ACCOMPAGNEMENT DE BATIMENTS OU DE SITES DE GRANDE VALEUR PATRIMONIALE

OPTIONS

Ces aires sont le plus souvent situées en zones rurales (zones agricole, forestière et naturelle) mais parfois en zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural peu urbanisées du plan de secteur.

Ces aires intègrent des périmètres non bâties situés dans l'environnement visuel de bâtiments ou de sites de grande valeur patrimoniale.

Ces aires contribuent à la valeur paysagère du site.

A ce titre, elles sont considérées comme étant particulièrement sensibles.

Une attention très particulière doit être accordée à l'impact paysager de toute urbanisation dans le site. L'ouverture paysagère doit être préservée.

L'avis circonstancié de la CRMSF est obligatoire pour toute demande de permis dont l'objet est situé dans ces périmètres.

CONCERNE (voir carte des ensembles urbanistiques)

- Domaine du château de Sainval à Tilff;
- Domaine du château de Tilff et ferme;
- Domaine de l'abbaye de Brialmont, ferme du Tombeux et campagne;
- Domaine du château Dumonceau à Méry;
- Boucle de l'Ourthe;
- Domaine du château d'Avionpuits et abords;
- Domaine du château Le Fy et parcs boisés;
- Domaine du château Montefiore et abords;
- Domaine du château du Rond-Chêne.

A. CONSTRUCTION OU RECONSTRUCTION DE BATIMENTS

On entend par "volume principal" d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume qui, possédant une continuité du faîte, possède le gabarit le plus important sur la propriété.

Un ensemble peut comporter plusieurs volumes principaux distincts de même importance.

Par "volume secondaire" il y a lieu d'entendre toute construction articulée au volume principal (attenante ou à moins de 5 m) présentant une hauteur de faîte plus basse (min 15%), une hauteur sous gouttière plus basse (min 15%) et une emprise au sol moins importante que celles du volume principal (min 15 %).

Par "volume annexe" il y a lieu d'entendre toute construction non articulée au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds (à plus de 15 m et en arrière zone).

Le volume principal forme obligatoirement avec les volumes secondaires une composition volumétrique d'ensemble réalisée soit par un groupement de volumes simples accolés, soit par l'articulation de volumes simples distincts reliés par un artifice architectural ou végétal (murs, haies, plantations, etc.). L'emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne peut excéder 85% de l'emprise au sol du ou des volumes principaux.

Les excroissances éventuelles telles perron, auvent, loggia, balcons de moins de 2 m de profondeur constituent des saillies. Au-delà de 2 m de profondeur, elles constituent des volumes secondaires.

1. IMPLANTATION

D'une manière générale, l'implantation des volumes est réalisée dans le même esprit (recul, niveau et orientation) que celui des volumes traditionnels les plus proches situés dans les mêmes conditions, en respectant le relief du terrain naturel, en fonction des lignes de force du paysage bâti ou/et non bâti, des courbes de niveaux et de la trame parcellaire.

En présence d'un mur de clôture ou de soutènement existant, d'une haie existante ou d'un arbre haute-tige existant sur la parcelle, le nouveau bâtiment est obligatoirement implanté de manière à préserver ces éléments et à les intégrer dans l'aménagement des abords.

Une simulation (par photomontage ou par image de synthèse) de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (les lignes de crête et de rupture de pente sont représentées) et un lever précis des bâtiments existants proches et des niveaux du terrain sont exigés dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ou de lotir.

Les nouveaux bâtiments sont implantés en périphérie immédiate (à moins de 5 m) des bâtiments existants en veillant à conserver une grande unité d'aspect et sans dénaturer l'ensemble bâti existant.

Les nouveaux volumes sont combinés et articulés aux volumes existants de manière à les rendre les plus discrets possible en vue lointaine. Des nouveaux espaces semblables aux existants sont constitués.

Les nouveaux volumes sont considérés comme secondaires par rapport aux volumes existants considérés comme principaux.

Tout nouveau volume est implanté en respectant l'organisation existante des espaces collectifs : notamment les passages entre bâtiments, les élargissements en placettes, etc.

Dans le cas d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment de valeur patrimoniale, le nouveau bâtiment sera réimplanté à la même distance de la voirie et avec la même orientation pour la façade principale que le bâtiment démolи.

Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie principale. L'articulation est réalisée en développement longitudinal ou en développement transversal.

L'implantation à moins de 10 m (à la verticale) des lignes de crête, sommet ou lignes de rupture de pente est interdite.

En outre, la conservation de la végétation (haies, buissons, arbres haute-tige) est imposée sur 10 m (à l'horizontale) du sommet, des lignes de crête et de rupture de pente de manière à ce que les constructions ne soient pas visibles depuis la vallée.

L'implantation de constructions ou de végétations sur une ligne de vue est réalisée de manière à conserver une ouverture paysagère depuis le domaine public sur des séquences de minimum 50 m de longueur tous les 100 m.

La superficie au sol d'un volume principal isolé ou d'un volume secondaire périphérique est limitée à 400 m².

2. RELIEF - NIVEAU

L'implantation des volumes est réalisée en s'adaptant au mieux au relief du terrain naturel.

Les déblais et remblais doivent être organisés de manière à reprofiler le terrain en y intégrant les nouvelles constructions (talus en terrasses successives, murs de soutènement,...) en évitant l'effet de tranchée ou de promontoire. Les nouveaux talus sont limités à une hauteur maximum de 2,50 m et à une pente maximum de 8/4 (sauf présence de murs de soutènement).

Le niveau existant du terrain ne peut être modifié à moins de 5 m des bâtiments existants.

Les dénivellations naturelles du terrain seront utilisées au maximum pour assurer l'intégration du bâtiment.

Le faîte des volumes principaux isolés est parallèle aux courbes de niveau.

Les assiettes artificielles et horizontales de plus de 400 m² sont interdites sauf en fond de vallée.

3. VOLUMETRIE

Volume principal:

GABARIT

Le volume est simple et massif.

Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle dont le rapport du mur gouttereau au pignon est compris entre 1,5 et 3.

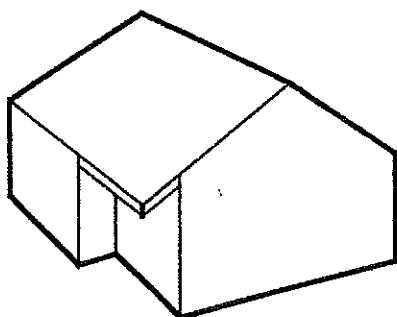
Il est couvert par une toiture à deux versants. Un volume présentant une toiture à un seul versant est admis sous réserve que le volume considéré soit intégré dans un ensemble de volumes articulés.

Le faîte de la toiture est toujours parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

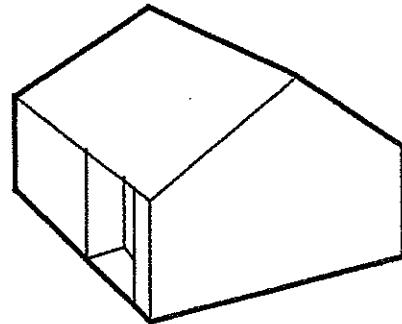
En périphérie immédiate de bâtiments existants, la hauteur sous gouttière de chaque façade (mesure de la hauteur du mur depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du terrain extérieur après niveling final) est égale à minimum 5 m et à maximum la hauteur sous gouttière du volume existant auquel l'articulation est réalisée moins 15 %.

Dans le cas d'une implantation isolée des bâtiments existants, la hauteur sous gouttière de chaque façade (mesure de la hauteur depuis le faîte jusqu'au niveau du terrain extérieur après niveling final) du volume principal est égale à minimum 5 m et à maximum 7 m. La hauteur du pignon (mesure de la hauteur depuis le faîte jusqu'au niveau du terrain extérieur après niveling final) est égale à maximum 10 m.

Les pignons s'étendent sous toute la longueur des versants de la toiture. Les angles évidés sont tolérés avec un élément portant à l'angle.

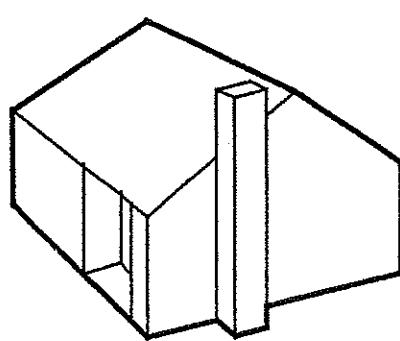


NON

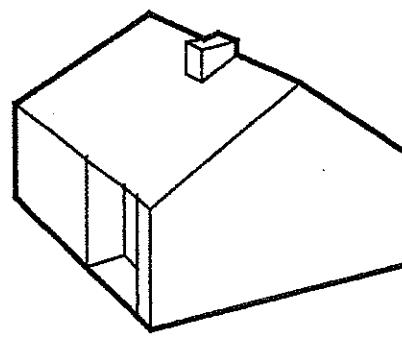


OUI

Les conduits de cheminée ou autre conduit en saillie extérieure sur une façade ne sont pas autorisés.



NON



OUI

TOITURE.

Le volume principal est couvert par une toiture à deux versants de même pente et de même longueur.

Un volume présentant une toiture à un seul versant est admis sous réserve que le volume considéré soit intégré dans un ensemble de volumes articulés.

La pente de la toiture est continue et comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale. Cette pente peut être réduite jusqu'à 25° en implantation isolée.

Les toitures courbes sont interdites.

Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de toiture.

Les débordements de la toiture sur les pignons sont limités à la planche de rive.

Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont limités à la gouttière ou à la corniche.

Les bas des versants sont munis d'une gouttière pendante ou d'une gouttière rampante dite « chéneau ardennais » ou d'un bac à corniche traditionnel.

Les toitures à croupettes sont admises localement dans l'esprit de la volumétrie traditionnelle uniquement pour les volumes massifs dont la hauteur du pignon prise depuis le sol extérieur jusqu'au faîte est égale ou supérieure à 8 m.

La hauteur de la croupette est limitée à 1/3 de la hauteur de la toiture (projection verticale) à partir du faîte.

La pente de la croupette est égale à l'angle complémentaire de la pente de toiture.

En cas de reprise des eaux du pan coupé de la croupette par une zinguerie, celle-ci ne déborde pas du plan de la maçonnerie du pignon.

FENETRES ET CHEMINEES EN TOITURE.

Les éléments saillants en toiture (lucarnes) ne sont pas autorisés.

Les tabatières ou les verrières sont autorisées dans le plan de la toiture. Les châssis ou matériaux de structure sont de teinte foncée. L'utilisation de verre miroir ou réfléchissant est interdit.

Les fenêtres d'un même versant sont obligatoirement positionnées dans un même alignement horizontal.

La superficie totale des fenêtres d'un versant de toiture ne peut excéder 1/10ème de la superficie totale du versant considéré.

En cas de création d'une verrière intégrée dans le plan de la toiture, elle doit obligatoirement être d'un seul tenant et sa surface totale ne peut excéder 1/10 de la superficie totale du versant considéré.

Les baies verticales ou autres balcons découpés dans le volume de la toiture ne sont pas autorisés.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et sont situées à proximité du faîte. La hauteur maximum de la souche de cheminée au-dessus du faîte est de 50 cm.

Les souches de cheminée sont réalisées dans le même matériau apparent que les murs d'élévation ou sont recouvertes à l'aide d'un bardage en ardoises similaires à celles de la toiture.

Les parois des souches de cheminée sont toujours verticales.

Les cheminées circulaires en inox sont interdites.

Volumes secondaires

Toutes les prescriptions relatives aux volumes principaux sont d'application (sauf rapport mur gouttereau/pignon). Ces prescriptions sont modulées comme suit:

GABARIT ET TOITURE

La pente de la toiture est continue et comprise entre 30° et 45° mesurée sur l'horizontale.

Les volumes secondaires et annexes peuvent présenter une toiture à 1 versant.

Les volumes à toiture plate (pente de 5° mesurée sur l'horizontale ou acrotères horizontaux) sont admis comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants.

Les toitures plates de plus de 15 m^2 sont aménagées en toitures végétales.

La toiture d'un volume secondaire dessinée en prolongement d'un versant du volume principal lui est continue (pente, matériaux, finition,...).

En développement longitudinal, les volumes secondaires présentant une toiture de même orientation que le volume principal ont une toiture présentant la même pente que le volume principal.

La hauteur sous gouttière (mesure de la hauteur des murs gouttereaux depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final) de chaque volume est comprise entre 2 m et 4,80 m.

Les volumes secondaires ne comportent pas d'excroissances tels que des auvents, loggias ou saillies diverses.

4. FACADES

Toutes les façades des nouveaux volumes sont traitées dans un caractère architectural identique.

Chaque façade est composée en vue de former un ensemble volumétrique cohérent en conservant le caractère simple, compact et massif du volume.

Les façades sont constituées de faces verticales.

Les évidements locaux (porche couvert, balcon couvert, coursive couverte) et les menuiseries opaques et vitrées sont considérés comme des baies.

Les baies sont ordonnées en répétitions rythmées.

L'ensemble des baies de chaque façade présente une surface inférieure à 50% de la surface totale de la façade concernée (sauf car-port).

Les baies sont majoritairement à dominante verticale.

Les bandeaux vitrés horizontaux et les petites baies circulaires ou demi-circulaires sont admis en partie supérieure des murs gouttereaux, immédiatement sous la gouttière ou la corniche.

Les petites baies circulaires ou demi-circulaires sont admises sous la pointe des pignons.

L'aménagement de grandes baies pour des besoins commerciaux, pour l'accès à un garage ou pour l'éclairage de locaux est admis sous réserve qu'elles s'intègrent dans une composition générale simple et équilibrée des façades et que le prolongement des trumeaux de l'étage soit effectif au rez-de-chaussée.

5. MATERIAUX

Dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, les autorités communales se réservent le droit d'exiger le dépôt, dans les locaux de l'administration communale, d'échantillons des matériaux de façade et de toiture projetés.

MATERIAUX DE FACADE

A l'exception des encadrements et des linteaux des baies qui sont en pierre taillée ou appareillée (grès ou calcaire) ou en pierre reconstituée (béton architectonique, ...), un seul matériau de parement est admis pour la réalisation de l'ensemble des façades d'un même volume.

Le matériau de parement des façades est choisi parmi les matériaux suivants en veillant à l'harmonisation avec les bâtiments de valeur patrimoniale:

- les moellons de grès, de psammité ou de calcaire; l'appareillage est obligatoirement traditionnel avec assises réglées horizontales. Le rejointoiement est réalisé légèrement en creux ou à fleur de parement sans contrastes. La teinte est spécifiée dans la demande de permis d'urbanisme;
- les briques en terre cuite brun-rouge non nuancées uniquement à proximité immédiate de bâtiments traditionnels en briques existants;
- les briques et les blocs de teinte et de modulation similaires aux moellons utilisés sur le site. Un échantillon représentatif est obligatoirement déposé avec la demande de permis d'urbanisme. Les imitations de moellons telles que les plaquettes sont interdites;
- les planches en bois équarries ton naturel avec appareillage régulier pour les volumes secondaires;
- les éléments en béton de grande surface pour les volumes de fonction non complémentaire à l'habitation et d'emprise de plus de 200 m² sous réserve qu'ils soient de teinte discrète semblable à celle des bâtiments traditionnels voisins ou de l'environnement et de texture non brillante.

MATERIAUX DE TOITURE

Un seul matériau est autorisé pour la couverture de tous les versants de toiture d'un même volume.

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures est obligatoirement de ton gris moyen, gris foncé ou noir. Il présente une texture mate. Il est teinté dans la masse.

Le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les matériaux suivants:

- les ardoises naturelles ou artificielles de format rectangulaire ou losangé;
- les tuiles de format semblable aux ardoises;
- les éléments profilés ou ondulés, uniquement pour les toitures des volumes dont la surface d'un versant excède 100 m²;
- le verre clair (non réfléchissant) pour les volumes secondaires et les verrières;
- le zinc et le cuivre pour les volumes secondaires;
- les revêtements bitumineux et synthétiques en toitures plates revêtus d'un gravier gris ou beige ;
- la toiture végétale pour les toitures plates de plus de 15 m²..

RIVES

Les rives latérales ainsi que les rives d'égout sont toujours discrètes.

Les rives peuvent être réalisées en ardoises sous réserve que la toiture ne déborde pas et qu'un matériau identique soit utilisé pour la réalisation des toitures.

Les descentes d'eau apparentes sont discrètes et appliquées contre les façades.

MENUISERIES

Les menuiseries sont toujours discrètes et sans complication. Les tons utilisés sont toujours sobres. Les menuiseries constituent toujours un élément secondaire dans la perception générale des façades.

Les vitrages sont clairs pour la majorité des baies. Les vitrages à protection solaire sont cependant autorisés.

Les volets à lames à enrouler sont admis sous réserve que le caisson soit intégré dans la maçonnerie de la façade.

B. EXTENSION ET TRANSFORMATION DE BATIMENTS

Les travaux relatifs à la réfection de toiture ou au remplacement des châssis de portes ou de fenêtre ainsi que les travaux portant sur la réfection ou la modification des façades (baies, chéneaux, matériaux de parement, etc.) n'ayant pas pour effet de restituer strictement la situation initiale existante avant travaux sont considérés comme modifiant le caractère architectural du bâtiment et sont soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Il en est de même pour toute modification de teinte de l'ensemble ou d'un élément constitutif de l'enveloppe du bâtiment.

Les éléments existants du patrimoine rural sont adaptés au mode de vie actuel en veillant à conserver les caractéristiques régionales.

Dans le cas où les cellules autrefois agricoles sont réaffectées, il est recommandé de veiller à ne pas effacer complètement les traces de l'organisation du bâtiment.

Les dépendances traditionnelles (poulaillers, fournils, remises,...) sont conservées et sont entretenues ou aménagées.

Toutes les prescriptions relatives aux nouvelles constructions sont d'application. Ces prescriptions sont modulées comme suit:

1. VOLUMETRIE

Les caractéristiques volumétriques des bâtiments traditionnels sont conservées :

- le rapport longueur - largeur - hauteur;
- les proportions du pignon.

Les caractéristiques propres aux toitures traditionnelles locales sont conservées.

Les nouveaux éléments saillants sont autorisés dans les toitures traditionnelles en respectant les caractéristiques traditionnelles.

En cas de construction d'un volume secondaire articulé à un volume principal déjà existant, le nouveau volume respectera les caractéristiques du volume principal et lui sera nettement subordonné.

Les auvents ou saillies de petites dimensions compliquant le volume traditionnel ne sont pas admis.

2. FACADES

Toute transformation ou réorganisation intérieure d'un bâtiment traditionnel est obligatoirement réalisée en tenant compte des baies existantes dont l'ordonnancement fut dicté par les fonctions anciennes du bâtiment.

Dans le cas des fermes traditionnelles, une trace du fonctionnement antérieur est conservé. Le logis doit continuer à se distinguer des autres cellules.

Les percements nouveaux sont réalisés en harmonie, en dimensions et en proportions, avec les baies traditionnelles existantes.

Les encadrements traditionnels existants sont obligatoirement maintenus s'ils sont en bon état.

Les baies des granges traditionnelles sont obligatoirement maintenues. Il convient d'adapter les fonctions nouvelles à la forme de la baie et non l'inverse.

La composition de la menuiserie doit être simple et discrète, avec un minimum de découpes et rester au second plan par rapport à l'encadrement.

En aucun cas, la baie ne peut être remplie, même partiellement, par de la maçonnerie.

En cas de transformation du rez-de-chaussée en vue d'une destination commerciale, les trumeaux sont obligatoirement maintenus.

Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement, leur reconstitution peut être imposée dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme.

Dans ce cas, les trumeaux du premier étage restés intacts indiquent le rythme pour la reconstruction des trumeaux du rez-de-chaussée.

Ceux-ci sont établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage; la vitrine commerciale peut être établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.

3. MATERIAUX

MATERIAUX DE FACADE

Les nouveaux matériaux de façade des parties transformées ou étendues doivent être choisis parmi les matériaux autorisés par le règlement et en harmonie avec les matériaux déjà en place.

Si la façade à transformer est constituée d'un matériau non autorisé, elle est obligatoirement retraitée dans son entiereté avec un matériau autorisé par le présent règlement.

Les revêtements sur façade en badigeon ou en crépi traditionnel sont obligatoirement conservés, protégés et réparés si nécessaire. Le décapage n'est pas autorisé.

MATERIAUX DE TOITURE

En cas de transformation d'une toiture existante constituée d'un matériau non autorisé, il sera procédé au remplacement complet du versant concerné par un matériau autorisé par le présent règlement.

Cette prescription ne s'applique pas à l'installation de fenêtres dans le plan de la toiture.

RIVES

En cas de transformation ou de rénovation de toiture ou de façade équipée de rives ou de descentes d'eau non conformes au présent règlement, il sera procédé au remplacement de ces éléments par des éléments autorisés.

MENUISERIES

En cas de transformation ou de rénovation des menuiseries, les menuiseries non conformes au présent règlement sont supprimés ou remplacés par des menuiseries autorisées.

La composition de la menuiserie doit s'inscrire avec équilibre, harmonie, sobriété et discréetion et rester au second plan par rapport à la façade.

Les proportions du dessin traditionnel des châssis sont retrouvées dans la conception des nouveaux châssis.