

IV. ENSEMBLE URBANISTIQUE N° 4

AIRE D'HABITAT DIVERSIFIE

OPTIONS

Périmètres sans caractéristiques rurales traditionnelles.

Il s'agit de grands espaces intercalaires autrefois agricoles, situés sur les versants ou sur les plateaux, entre noyaux des villages.

Ces espaces ont été morcelés en parcelles construites, pour certaines, dès le début du siècle, lors de l'essor du tourisme, pour d'autres, depuis les années 60 dans le cadre du phénomène de périurbanisation (développement des résidences en périphérie des villes) ou de rurbanisation (retour des résidences à la campagne).

Les villages éclatent et sortent de leur site naturel sous forme de lotissements en rubans le long des voies d'accès existantes.

Ces zones très étendues ne sont apparentées ni à la ville, ni à la campagne.

Ces aires se caractérisent par une absence d'homogénéité architecturale due à une affirmation de spécificités et de caractères individuels.

La grande densité des constructions ne permet que difficilement une intégration au relief naturel et la réalisation de plantations hautes tiges.

Heureusement, le relief marqué, les massifs boisés et le grand intérêt paysager de la vallée de l'Ourthe permettent en vue lointaine de conserver une identité à ces quartiers.

Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements publics et privés (plantations, espaces publics, ...) devront contribuer à l'amélioration de l'homogénéité générale et à la mise en évidence de l'identité locale.

L'expression des courants contemporains de l'architecture est souhaitée.

CONCERNE (voir carte des ensembles urbanistiques).

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 faite, 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 faite 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, 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.

Le recul est déterminé de manière à créer une continuité variée de l'espace rue. Il tient compte prioritairement de l'implantation des volumes voisins.

Les volumes ne sont pas systématiquement implantés au milieu de la largeur de la parcelle.

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 démoli sauf si des problèmes de sécurité routière devaient s'y opposer.

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.

Plusieurs volumes principaux peuvent s'articuler entre eux par l'intermédiaire de volumes secondaires ou s'implanter en mitoyenneté en développement longitudinal uniquement.

Un volume principal, secondaire ou annexe peut jôuxter ou s'articuler à un volume principal, secondaire ou annexe existant situé sur une parcelle contiguë et implanté sur une limite commune ou peut être implanté sur une limite parcellaire latérale.

Dans le cas contraire, un recul de minimum 5 m est obligatoire par rapport aux limites parcellaires latérales.

Le recul peut être réduit à 2 m si un programme global de plantations est mis en oeuvre à l'échelle du quartier ou du lotissement.

Un recul de minimum 5 m est obligatoire par rapport aux limites de fond de parcelle.

Les prescriptions du Code Civil en matière de vue sur la propriété de son voisin et de mitoyenneté sont d'application.

S'il existe un ou plusieurs mitoyens voisins à moins de 6 m de l'alignement, le volume principal (ou un volume secondaire) est obligatoirement implanté contre un mur mitoyen au moins.

La conservation de la végétation (haies, buissons, arbres haute-tige) est imposée sur 5 m (à l'horizontale) des lignes de crête et de rupture de pente de manière à ce que les constructions ne soient pas visibles depuis la vallée.

Pour être constructible, la superficie minimale des nouvelles parcelles est de 1000 m² (en projection sur le plan horizontal).

L'emprise bâtie comprenant les volumes habitables et non habitables, les volumes non fermés (carport, remise, ...) et les équipements techniques (silos, citernes) représente au max 20 % de la superficie constructible de la parcelle.

La surface occupée ou réservée aux espaces verts représente au min 60 % de la superficie constructible de la parcelle.

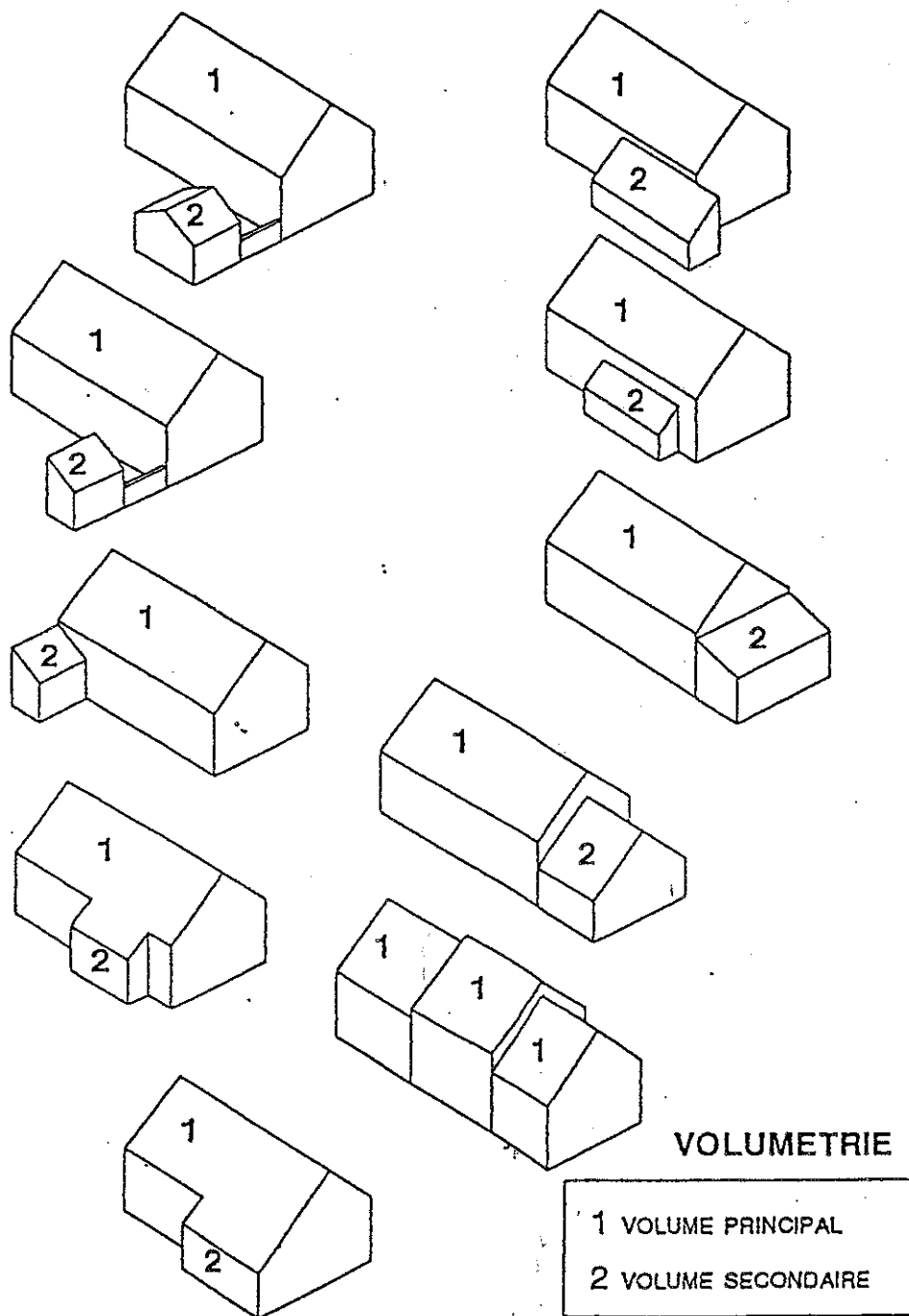
Moyennant la création de voie d'accès indépendante, les zones d'Hamai et Tilff-Pireux pourront présenter une densité de logements groupés (permis d'urbanisme collectif ou plan masse de plus de 3 logements) de maximum 20 logements/hectare pour une emprise au sol de maximum 50 % et une surface occupée ou réservée aux espaces verts de minimum 40 %.

La superficie au sol d'un volume principal est limitée à 650 m² (200 m² si le volume principal fait partie d'un ensemble comprenant plusieurs volumes principaux jointifs).

La superficie au sol d'un volume annexe est limitée à 60 m² s'il s'agit d'un volume annexe de fonction complémentaire à une habitation (garage, remise, pigeonnier, abri de jardin, serre etc.).

La superficie au sol d'un volume annexe est limitée à 650 m² s'il s'agit d'un volume annexe de fonction non complémentaire à l'habitation (atelier, hangar, grange, etc.) (200 m² si le volume annexe est à moins de 5 m d'un volume voisin).

Exemples d'articulation de volumes principaux et secondaires



2. RELIEF - NIVEAU

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

Le niveau existant du terrain ne peut être modifié dans les zones de recul minimum latérales et de fond de parcelle.

Les talus sont obligatoirement plantés d'arbustes pour assurer leur stabilité et leur intégration paysagère.

L'accès carrossable à la voirie présente une rampe maximum de 4% sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement.

3. VOLUMETRIE

Volume principal:

GABARIT

Le volume est simple et massif.

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.

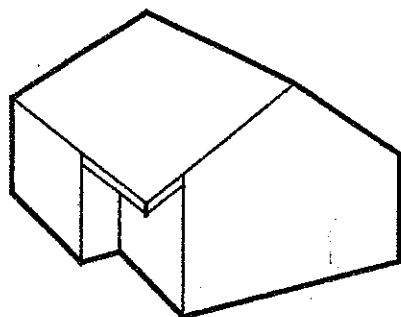
Le faîte de la toiture est toujours parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

La hauteur sous gouttière de chaque mur gouttereau (mesure de la hauteur du mur depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final ou de la voirie si le volume est implanté à moins de 6 m de l'alignement) du volume principal est égale à minimum 2,70 m et à maximum 7 m.

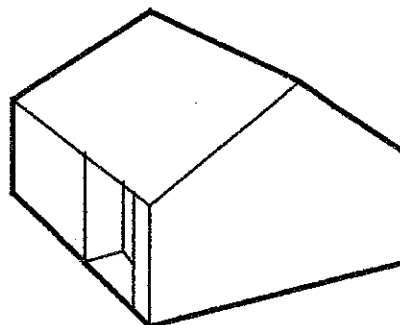
La hauteur du pignon (mesure de la hauteur depuis le faîte jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final ou de la voirie si le volume est implanté à moins de 6 m de l'alignement) est égale à maximum 12 m.

Tout en restant comprises dans les limites reprises-ci-avant, les hauteurs sous gouttière et du pignon sont adaptées aux hauteurs des bâtiments voisins proches de moins de 5 m). La différence entre hauteurs ne peut dépasser 1 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.

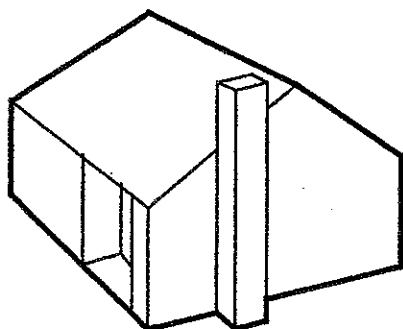


NON

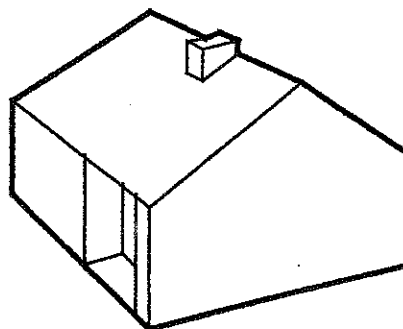


OUI

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. En cas de forte pente, les deux versants peuvent être de longueurs inégales. Le versant le plus long sera dans le sens de la pente du terrain naturel. Il ne peut dépasser le double de la longueur du versant court.

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 25° et 45° mesurée sur l'horizontale.
Les toitures courbes sont tolérées.

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

Les débordements de la toiture sur les pignons sont limités à 10 cm.

Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont limités à 20 cm (gouttière ou corniche non comprise).

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.

FENETRES ET CHEMINEES EN TOITURE.

Les éléments saillants en toiture (lucarnes) sont autorisés sur les volumes principaux. Ils doivent être en relation avec l'architecture de la façade.

Ils sont placés dans la moitié inférieure du versant, alignés et leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m. Leur longueur cumulée par versant ne peut dépasser 1/3 de la longueur du versant. Ils sont caractérisés par une dominante verticale et sont réalisés en structure légère et revêtus de matériaux légers (sauf face avant des lucarnes passantes).

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 1/10^e 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.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et sont situées à proximité du faîtage. 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 autorisées.

Volumes secondaires et annexes

Toutes les prescriptions relatives aux volumes principaux sont d'application. Ces prescriptions sont modulées comme suit:

GABARIT ET TOITURE

La pente de la toiture est continue et comprise entre 25° 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 moins de 5° mesurée sur l'horizontale ou acrotères horizontaux) sont admis.

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

4. FACADES

Toutes les façades d'un même volume ou d'un ensemble de volumes situés sur un même fonds 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.

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, au maximum deux matériaux de parement sont admis pour la réalisation de l'ensemble des façades d'un même volume.

Les matériaux de parement des façades sont choisis parmi les matériaux suivants:

- les moellons de grès, de psammite 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;
- le badigeon ou le crépi de teinte beige, gris ou blanc;
- les briques ou les blocs non nuancés ou légèrement nuancés de teinte gris, beige, rouge ou brun;
- les planches en bois équarries ton naturel ou clair avec appareillage régulier;
- les ardoises naturelles ou artificielles de teinte grise;
- les éléments métalliques ou en béton de grande surface pour les volumes annexes de fonction non complémentaire à l'habitation ou pour les volumes principaux d'emprise de plus de 200 m² sous réserve qu'ils soient de teinte discrète semblable à celle des bâtiments 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, brun 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 annexes ou des volumes principaux dont la surface d'un versant de toiture excède 100 m². La teinte gris-bleu foncé est alors admise;
- le verre clair (non réfléchissant) pour les volumes secondaires et les verrières;
- le zinc et le cuivre;
- les revêtements bitumineux et synthétiques pour les toitures plates;
- le gravier gris ou beige, la toiture végétale, le bois ou les dalles de teinte grise ou beige pour les toitures-terrasses.

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.

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.

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.

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.

Si la pente minimale de 30° s'avère impossible, la pente de toiture d'un volume secondaire peut être réduite jusqu'à 20° mesurée sur l'horizontale pour les bâtiments construits avant l'adoption du présent règlement.

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. Ils sont réalisés de préférence en pignon ou en façade arrière des bâtiments traditionnels.

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 entièreté avec un matériau autorisé par le présent règlement.

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.

Dans les immeubles anciens traditionnels, la composition de la menuiserie doit s'inscrire avec équilibre, harmonie, sobriété et discrétion et rester au second plan par rapport à la façade.