

## V. ENSEMBLE URBANISTIQUE N° 5

### AIRE SEMI-URBAINE CONTINUE

#### OPTIONS

Périmètres constitués par les deux centres semi-urbains de Tilff et d'Esneux, situés en fond de vallée de l'Ourthe.

Ils sont caractérisés par une morphologie urbaine formée de rues et d'îlots fermés sur plusieurs côtés, par la continuité et la densité des constructions et par leur typologie traditionnelle.

Ces centres, traversés et bordés par l'Ourthe constituent les noyaux animés de la commune. Outre la fonction résidentielle, ils comprennent la majorité des services, cultes et commerces. Les principaux établissements d'enseignement en sont proches.

L'homogénéité architecturale et urbanistique déjà présente doit être maintenue, renforcée ou améliorée. Là où elle a disparu, elle doit être retrouvée.

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

**CONCERNE** (voir carte des ensembles urbanistiques)

- Centre de Tilff;
- Centre d'Esneux.

## 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 (moins de 15%), une hauteur sous gouttière plus basse (moins de 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

L'implantation des volumes est réalisée en vue de construire ou reconstruire le tissu urbain traditionnel local en ordre continu.

Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisses doivent être maintenus dans leur état de fait actuel.

Toute modification des dimensions de ces espaces ne peut se faire que sur base d'un plan communal d'aménagement.

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.

A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

*Les volumes annexes sont interdits.*

La rénovation ou transformation des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il est imposé de garnir de plantations l'emplacement ainsi dégagé.

Seules, les constructions de parkings en sous-sol peuvent s'étendre dans la zone de cours et jardins à condition de créer une toiture végétale et de ne pas abattre des arbres ou haies remarquables ou âgés de plus de 30 ans.

Le volume principal est implanté sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

Un recul par rapport à l'alignement est admis lorsque qu'il existe un front de bâtisse en recul.

Ce recul est au maximum le recul du front de bâtisse existant.

## 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 (moins de 15%), une hauteur sous gouttière plus basse (moins de 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

L'implantation des volumes est réalisée en vue de construire ou reconstruire le tissu urbain traditionnel local en ordre continu.

Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisses doivent être maintenus dans leur état de fait actuel.

Toute modification des dimensions de ces espaces ne peut se faire que sur base d'un plan communal d'aménagement.

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.

A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

*Les volumes annexes sont interdits.*

La rénovation ou transformation des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il est imposé de garnir de plantations l'emplacement ainsi dégagé.

Seules, les constructions de parkings en sous-sol peuvent s'étendre dans la zone de cours et jardins à condition de créer une toiture végétale et de ne pas abattre des arbres ou haies remarquables ou âgés de plus de 30 ans.

Le volume principal est implanté sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

Un recul par rapport à l'alignement est admis lorsque qu'il existe un front de bâtisse en recul.

Ce recul est au maximum le recul du front de bâtisse existant.

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 ou si un plan d'alignement 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.

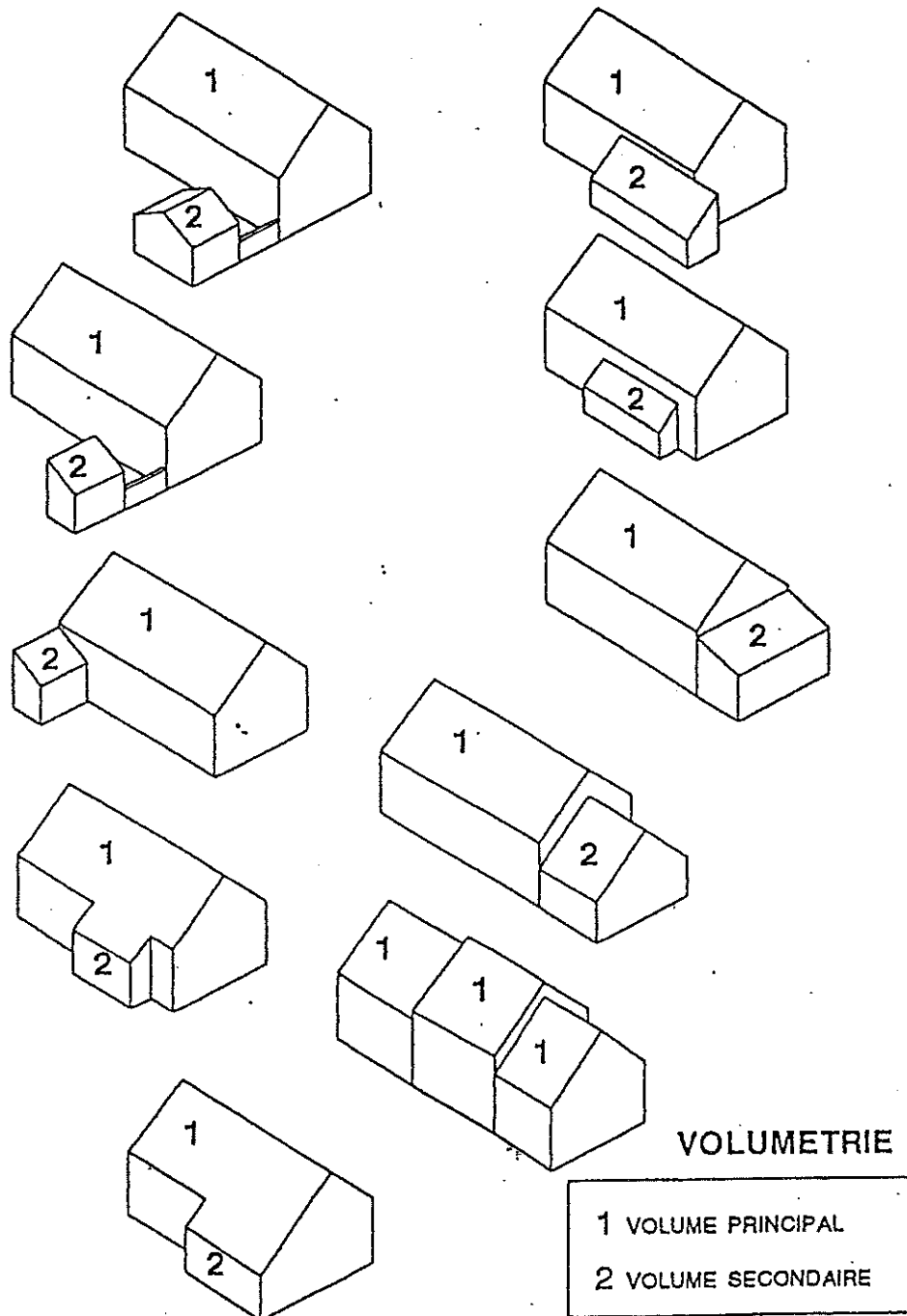
L'implantation du volume principal sur une limite parcellaire latérale est obligatoire.

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

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

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens voisin à moins de 6 m de l'alignement, le volume principal (ou un volume secondaire) est obligatoirement implanté contre un mur mitoyen au moins, contre deux murs mitoyens si la parcelle présente une largeur à rue inférieure à 10 m.

# Exemples d'articulation de volumes principaux et secondaires



## 2. RELIEF - NIVEAU

L'implantation des volumes est réalisée en s'adaptant au mieux au niveau de la voirie et du terrain naturel.

## 3. VOLUMETRIE

### Volume principal:

#### GABARIT

Le volume est simple et massif. Il est formé par un parallélépipède rectangle couvert par une toiture à deux versants. Il est cependant admis des légères déformations consécutives au tracé cadastral. Le faîte de la toiture est central et parallèle à l'alignement.

Une toiture avec faîte perpendiculaire à l'alignement doit obligatoirement être justifiée et motivée par des circonstances locales particulières qui doivent être explicitement définies par l'auteur de projet et approuvées par le Collège.

La hauteur sous corniche admissible est en harmonie avec celle des bâtiments traditionnels voisins existants. La différence entre hauteurs sous corniches de deux volumes principaux mitoyens ou proches de moins de 5 m ne peut dépasser 1 m.

La hauteur du pignon (mesure de la hauteur depuis le faîte jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final) est cependant obligatoirement comprise entre 8 m et 16 m.

Toute saillie sur la voie publique doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège. Les saillies de plus de 10 cm sont interdites au rez-de-chaussée. Les balcons et loggias sont admis aux étages à une hauteur de plus de 2,60 m et à une distance de moins de 80 cm au-dessus de l'aplomb de trottoir et uniquement en présence de trottoir d'une largeur de plus de 1,40 m.

#### TOITURE

Le volume principal est couvert par une toiture à deux versants.

La pente de la toiture des bâtiments nouveaux est semblable à celles des constructions contiguës existantes. Elle est comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale.

Les toitures courbes sont interdites.

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

Les toitures à croupes ou à croupettes sont admises dans l'esprit de la volumétrie traditionnelle uniquement pour les volumes d'angle ou d'extrémité.

Les brisis traditionnels avec lucarnes sont autorisés sur les versants d'une hauteur sous corniche de plus de 7 m. La pente de la toiture inclinée est dans ce cas comprise entre 20° et 35° mesurée sur l'horizontale. Les brisis ont une hauteur maximum de 1,50 m mesurée sur la verticale et une pente comprise entre 70° et 80° mesurée sur l'horizontale.

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 gouttière ou la corniche.

Les bas des versants sont munis d'un bac à corniche dont le modèle est inspiré de la tradition locale. Les gouttières pendantes sont autorisées en façade arrière ou en façade des volumes secondaires ou annexes.

## FENETRES ET CHEMINEES EN TOITURE

Les éléments saillants en toiture (lucarnes) sont autorisés sur les volumes principaux si leur forme et leurs dimensions restent compatibles avec la tradition locale. Ils sont placés en pied de versant et doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ils sont réalisés en structure légère et revêtus de matériaux légers (sauf face avant des lucarnes passantes).

Les lucarnes rampantes ne sont pas autorisées.

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 2/10<sup>e</sup> 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 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 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 admises sous réserve que leur position soit discrète.

## Volumes secondaires

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 20° et 40° mesurée sur l'horizontale.

Les volumes à 1 versant sont autorisés.

Les volumes à toiture plate (moins de 5° sur l'horizontale ou acrotères horizontaux) sont admis à l'arrière des volumes principaux comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants ou dans des situations où il est techniquement ou physiquement impossible de réaliser une toiture inclinée.

Les volumes à toit plat ne sont pas autorisés à moins de 6 m de l'alignement.

Les toitures plates de plus de 15 m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures terrasses ou toitures végétales.

La hauteur de rive ou sous gouttière de chaque volume est de minimum 2 m. L'implantation et le gabarit sont réglés de manière à ne pas réduire de plus de 25 % l'ensoleillement de juin sur les jardins

ou les terrasses des propriétés voisines (fournir note explicative lors de la demande de permis d'urbanisme).

#### 4. FACADES

La largeur de façade des bâtiments traditionnels ne peut être modifiée.

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 (porches couverts, balcons couverts, ...) et les menuiseries opaques et vitrées sont considérés comme des baies.

Les baies sont ordonnées en répétitions rythmées suivant des alignements horizontal et vertical.

Elles sont majoritairement à dominante verticale.

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

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

Les vitrines commerciales ne peuvent dépasser le niveau du plancher du premier étage. Le rythme des trumeaux des étages doit être présent au rez-de-chaussée.

L'accès aux étages résidentiels est indépendant de l'accès au rez-de-chaussée si celui-ci est professionnel.

#### 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 soubassements ou des encadrements et des linteaux des baies qui sont en pierre taillée ou appareillée (grès, calcaire ou pierre reconstituée (béton architectonique, ...) ou en briques dans les façades en briques, 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:

- les moellons de grès, de psammite ou de calcaire; l'appareillage est obligatoirement traditionnel avec assises réglées horizontales. Le rejointoiment est réalisé légèrement en creux ou à fleur de parement sans contrastes. La teinte est spécifiée dans la demande de permis d'urbanisme;
- la pierre bleue taillée;
- le badigeon ou le crépi de teinte claire (texture fine sans direction marquée) ;
- les briques en terre cuite de teinte brun-rouge non nuancées;



- les briques, les blocs et les parements de teinte et de modulation similaires aux moellons autorisés. Un échantillon représentatif est obligatoirement déposé avec la demande de permis d'urbanisme. Les imitations de moellons telles que des plaquettes sont interdites;
- les planches en bois équarries ton naturel ou clair avec appareillage régulier pour les volumes secondaires et annexes;
- les ardoises naturelles ou artificielles de teinte grise en façades latérales ou arrières des volumes principaux et pour les volumes secondaires et annexes.

## 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;
- 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 ;
- la toiture végétale, le bois ou les dalles de teinte gris ou beige pour les toitures-terrasses.

## RIVES

Les rives latérales ainsi que les rives d'égout sont toujours discrètes. Les bacs à corniche sont habillés de bois. L'habillage en PVC est interdit.

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.

**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.

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.

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.

En cas de transformation du rez-de-chaussée en vue d'une destination commerciale, le rythme des trumeaux des étages doit être obligatoirement maintenu au rez-de-chaussée.

La vitrine commerciale peut être établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.

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 des étages.

### 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.

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

Les encadrements en briques existants peuvent être conservés et répétés en cas de percement de nouvelles baies. Les joints ne sont pas accentués.

#### 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.

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