

VI. ENSEMBLE URBANISTIQUE N° 6

AIRE SEMI-URBAINE DISCONTINUE

OPTIONS

Périmètres constitués des quartiers résidentiels anciens proches des centres de Tilff, d'Esneux, de Mery et d'Hony.

Ils sont implantés en sites d'intérêt paysager : versants et berges de l'Ourthe, massifs boisés.

Ces quartiers sont caractérisés par une morphologie ouverte constituée de propriétés arborées au milieu desquelles sont implantées des villas de gabarit important datant d'une centaine d'années. Elles sont le témoignage de l'essor touristique qui s'est manifesté dans la vallée de l'Ourthe et sont souvent inspirées de styles à la mode en début du XXe siècle : éclectisme, art nouveau, art déco, ...

Certaines de ces constructions sont jumelées comme à Tilff.

La volumétrie est composée de plusieurs volumes avec de nombreuses excroissances. Le rez-de-chaussée est souvent surélevé par rapport au terrain; des terrasses, balcons et perrons garnissent les façades.

Les toitures sont complexes (plus de deux versants, croupes et croupettes) et souvent très pentues.

Ces édifices vastes, coûteux à l'entretien et difficilement aménageables en logements multiples risquent de disparaître et d'être remplacés par un habitat moins imposant mais plus dense modifiant le rapport bâti/non bâti et l'identité de plusieurs quartiers.

L'homogénéité architecturale et la végétation abondante de ces quartiers doivent être maintenues.

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans cet environnement.

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

CONCERNE (voir carte des ensembles urbanistiques)

- Tilff;
- 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 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

L'implantation des volumes est réalisée dans le même esprit (recul, niveau et orientation) que celui des volumes les plus proches situés dans les mêmes conditions en respectant le relief du terrain naturel.

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, des niveaux du terrain et de la végétation sont exigés dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ou de lotir.

En l'absence d'un front de bâtisse existant continu qui doit être respecté, un recul de maximum 15 m du point le plus proche du volume principal par rapport à l'alignement est demandé.

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

En présence d'un élément paysager et/ou écologique intéressant existant sur la parcelle, le nouveau bâtiment est obligatoirement implanté de manière à le préserver et à l'intégrer dans l'aménagement des abords.

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 jointivement en développement longitudinal ou en développement transversal (3 volumes principaux jointifs au maximum).

Un volume principal, secondaire ou annexe peut jouxter 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 compris entre 5 et 10 m est obligatoire par rapport à la limite parcellaire latérale la plus proche d'un bâtiment voisin existant.

Un recul de minimum 15 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 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.

L'implantation à moins de 10 m (à la verticale) des lignes de crête est interdite.

En outre, la conservation de la végétation (haies, buissons, arbres haute-tige) est imposée sur 10 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.

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.

Pour être constructibles, la superficie minimale des nouvelles parcelles est de 1000 m² (en projection Lambert belge horizontale).

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 30 % de la superficie constructible de la parcelle.

La surface occupée ou réservée aux espaces verts représente au min 50 % de la superficie constructible de la parcelle.

La superficie au sol d'un volume principal est limitée à 400 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 400 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).

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 de 2,50 m et à une pente de 4/4 (sauf présence de murs de soutènement). Cette pente est réduite à 6/4 en bordure de la voirie publique.

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

Les accès sont implantés en veillant à conserver au maximum les talus avec végétation, les haies et les arbres haute tige.

Si le recul par rapport à l'alignement du volume contenant le garage est de plus de 6 m, les accès carrossables sont tangentiels au talus ou à la pente et suivent au mieux le relief du terrain naturel (remblais ou déblais de maximum 1 m de hauteur).

Si le recul par rapport à l'alignement du volume contenant le garage est de maximum 6 m, les déblais et les remblais sont autorisés de l'alignement jusqu'à la limite de la façade arrière du volume contenant le garage pour les accès carrossables. Les autres accès carrossables éventuels suivent au mieux le relief du terrain naturel (remblais ou déblais de maximum 1 m de hauteur).

Les accès piétonniers suivent au mieux la pente naturelle du terrain.

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 massif et élancé.

Il est couvert par une toiture à plusieurs 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 volume concerné.

Le gabarit du bâtiment est semblable à celui des bâtiments voisins existants.

La hauteur sous gouttière de la façade côté voirie (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 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 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.

TOITURE

Le volume principal est couvert par une toiture à plusieurs 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.

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.

FENETRES ET CHEMINEES EN TOITURE.

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

Leur longueur cumulée par versant ne peut dépasser 1/2 de la longueur du versant.

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 1/2 de la superficie totale du versant considéré.

En cas de création d'une verrière intégrée dans le plan de la toiture, sa surface totale ne peut excéder 1/2 de la superficie totale du versant considéré.

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 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 20° 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 comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants ou comme éléments d'intégration au terrain (toitures-terrasses, volumes enterrés ou semi-enterrés, ...).

Les toitures plates de plus de 15 m² sont aménagées en toiture-terrasse ou toitures végétales.

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 massif et élancé 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 trois 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;
- 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;
- 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 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;
- la toiture végétale, le bois ou les dalles de teinte gris ou beige pour les toitures-terrasses.

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 des façades.

Les caractéristiques propres aux toitures 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.

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.

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 enduits et éléments décoratifs des villas du début du XXe siècle 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.

Les éléments décoratifs des villas du début du XXe siècle sont majoritairement conservés, protégés et réparés si nécessaire.