

## VII. ENSEMBLE URBANISTIQUE N°7

### AIRE DE BATIMENTS DE GRANDES DIMENSIONS

#### OPTIONS

Périmètres susceptibles de recevoir des bâtiments de grandes dimensions : immeubles à logements multiples, équipements communautaires, services publics, activités économiques.

Etant donné leur proximité par rapport à des zones résidentielles faisant partie d'ensembles urbanistiques n° 1, n° 5 ou n° 6, il est essentiel d'accorder une attention particulière à la structuration de ces sites et donc à l'implantation et au gabarit des nouveaux bâtiments mais aussi à la réorganisation des bâtiments et des espaces existants.

Il convient qu'ils constituent une prolongation des centres traditionnels de Esneux, Tilff et Méry.

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

#### CONCERNE (voir carte des ensemble urbanistiques)

- Prés de Tilff : site pépinière;
- Méry : site Alfi;
- Tilff : site GB;
- Esneux : gare;
- Esneux : athénée.

## A. CONSTRUCTION ET 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 en respectant les lignes de forces du paysage, le tracé des cours d'eau et des voiries.

Le cours d'eau est mis en évidence et intégré à l'aménagement des abords.

Un recul de maximum 10 m du point le plus proche d'un volume principal ou secondaire par rapport à l'alignement est demandé.

L'implantation est déterminée par une étude des espaces collectifs de l'ensemble du site : les rues, les passages entre bâtiments, les élargissements en placettes, les aires de parage, les voies lentes, les plantations, ...

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.

L'implantation en mitoyenneté ou sur une limite latérale est autorisée moyennant une unité d'aspect entre bâtiments.

Dans le cas contraire, un recul de maximum 5m est obligatoire par rapport aux limites parcellaires latérales du même ensemble.

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 en attente, le volume principal est obligatoirement implanté contre un mur mitoyen au moins.

La limite de fond de parcelle ou latérale est de minimum 10 m lorsque la parcelle est contiguë à des ensembles urbanistiques 1 à 6.

Un minimum de 20 % de la superficie brute totale de la parcelle est occupée ou réservée aux espaces verts.

La superficie au sol d'un volume principal ou annexe est limitée à 650 m<sup>2</sup>.

## 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

Le volume est simple et massif. Il est couvert par des toitures inclinées (pente 25° à 45° mesurée sur l'horizontale).

Les toitures courbes sont tolérées.

La hauteur sous gouttière de chaque mur gouttereau (mesure de la hauteur du mur gouttereau depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final) du volume principal est égale à minimum 5 m et à maximum 7 m.

La hauteur du pignon (mesure de la hauteur du faîte jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final) est égale à maximum 12 m.

Les fenêtres et cheminées en toiture restent discrètes et secondaires par rapport à l'ensemble de la toiture.

### Volumes secondaires

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

La pente de la toiture est comprise entre 20° et 45° mesurée sur l'horizontale.

Les volumes secondaires 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.

La hauteur sous gouttière de chaque mur gouttereau (mesure de la hauteur du mur gouttereau depuis la gouttière jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final) de chaque volume est égale à minimum 2 m.

## Volumes annexes

Toutes les prescriptions relatives aux volumes principaux sont d'application.

## 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.

Les baies sont majoritairement à dominante verticale.

Les façades orientées vers le domaine public sont obligatoirement percées de baies (soit pour l'habitat, soit pour le commerce).

## 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 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;
- 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 m<sup>2</sup> 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, gris bleu-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 de toiture excède 100 m<sup>2</sup>;
- 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.

## RIVES

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

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

## MENUISERIES

Les menuiseries sont toujours discrètes et sans complication.

## 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 FAÇADE

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.

#### 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.