

## **IX. ENSEMBLE URBANISTIQUE N° 9**

### **AIRE DE LOISIRS**

#### **OPTIONS**

Périmètres destinés à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques en ce compris les équipements de séjour.

Etant donné leur impact paysager par leur présence en fond de vallée, tout projet est conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration.

Ceci implique que, dès la conception, une attention particulière soit accordée non seulement au bâtiment projeté et à son architecture mais aussi à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit et à l'aménagement des abords.

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

L'implantation à proximité de zones déjà urbanisées est recommandée.  
Les installations sont du type saisonnier en zones inondables.

**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 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 en respectant le relief du terrain naturel, en fonction des lignes de force du paysage bâti ou/et non bâti, des courbes de niveau et de la trame parcellaire, le tracé des cours d'eau.

Les espaces collectifs s'inspirent de la morphologie rurale traditionnelle et sont implantés en prolongation des espaces déjà urbanisés des autres ensembles urbanistiques.

Les bâtiments sont érigés en un ou plusieurs volumes par l'ordonnancement de formes simples groupées ou imbriquées conservant une unité d'aspect les rendant les plus discrets possible en vue lointaine.

Les éléments naturels et physiques existants tels que structure bocagère, alignement d'arbres, talus, cours d'eau, murs de clôture ou de soutènement sont conservés et intégrés. Ces éléments naturels doivent servir de base d'intégration des volumes bâtis dans le paysage et sont intégrés dans les abords.

Une simulation (par photomontage ou par image de synthèse) de l'impact de la zone de loisirs dans le paysage (à partir des points de vue situés en ligne de crête et à partir du domaine public) sont exigés dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ou de lotir.

La superficie au sol d'un volume principal est limitée à 400 m<sup>2</sup>.

## 2. RELIEF - NIVEAU

L'implantation des volumes est réalisée en s'adaptant au mieux au relief du terrain naturel. Les talus existants sont conservés au maximum.

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 6/4 (sauf présence de murs de soutènement).

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.

Les niveaux des terrasses, plaines de jeux et de sports sont déterminés en fonction de la configuration du terrain. Ces aménagements sont accompagnés de mesures d'intégration telles que murs de soutènement, talus plantés et plantations à préciser sur la demande de permis d'urbanisme.

Les surfaces de nivellement (surfaces aplanies par remblais et déblais) sont limitées à une surface d'un seul tenant de maximum 400 m<sup>2</sup> excepté en fond de vallée.

Les accès sont réalisés en pente douce et suivent au maximum le relief du terrain naturel.

### 3. VOLUMETRIE

#### Volume principal :

##### GABARIT

Le volume est simple et massif.

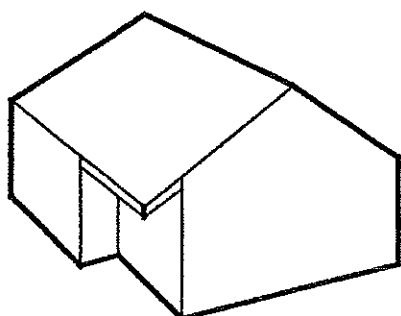
Les coursives extérieures couvertes et les abris couverts non fermés sont autorisés pour autant que le gabarit général du volume reste perceptible et simple.

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

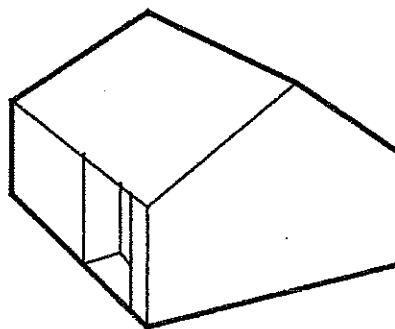
La hauteur sous gouttière de chaque mur gouttereau (mesure de la hauteur du mur gouttereau depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final ou de la voirie si le volume est implanté à moins de 6 m) du volume principal est égale à minimum 2,70 m et à maximum 7 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) est égale à maximum 10 m.

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

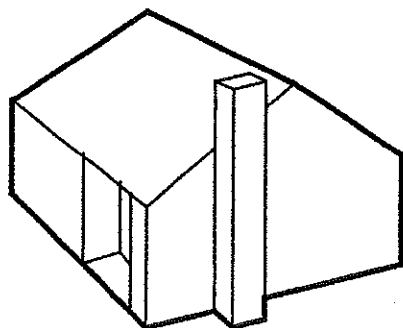


NON

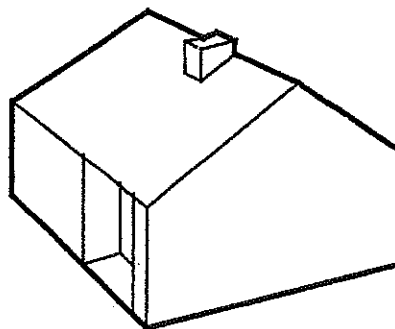


OUI

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 la planche de rive.  
Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont limités à 20 cm (hors gouttière).

Les toitures à croupettes sont autorisées 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 mètres.

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) 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<sup>è</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 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**

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 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 (toiture-terrasses, volumes enterrés ou semi-enterrés, ...).

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.

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

### **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 simple, compact et massif du volume.

Les façades sont constituées de faces verticales.

Des 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.

## 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 texture fine de teinte beige, gris ou blanc ;
- les briques en terre cuite de teinte brun-rouge non nuancées;
- les briques, les blocs ou autres matériaux 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 les 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 annexes ou des volumes principaux 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.

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 porte ou de fenêtre ainsi 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 par conséquent 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.

L'exhaussement des caravanes et résidentielles est interdit.

**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 ou annexe à un volume principal déjà existant, le nouveau volume respecte les caractéristiques du volume principal et lui est nettement subordonné.

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

### **2. FACADES**

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

### **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 des baies des fenêtres, les menuiseries non conformes au présent règlement sont supprimées ou remplacées par des menuiseries autorisées.

### C. CAMPINGS ET PARCS RESIDENTIELS

La construction de nouveaux volumes fixes d'une emprise de plus de 12 m<sup>2</sup> et la modification du relief du sol sont interdites en zone inondable. Les exhaussements et transformations des volumes existants y sont également interdits.

Les caravanes installées dans les campings et parcs résidentiels des zones inondables sont obligatoirement équipées de roues posées, à même le sol, facilement déplaçables (roues et timons en état de fonctionnement). Elles ne peuvent dépasser 8,50 m de longueur.

Les campings et les parcs résidentiels sont implantés de manière discrète et sont entourés de plantations ou de haies d'essence régionales telles que reprises telles que reprises sur la liste en annexe du présent document, établie sur base de la liste de la circulaire ministérielle du 25 avril 1985 (MB 13 août 1985) relative à la clôture de parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole et de la liste de l'Arrêté du Gouvernement Wallon (MB 23 mai 1995) relatif à l'octroi d'une subvention pour la plantation de haies s'harmonisant au paysage et présentant une opacité permanente de 1,80 m de hauteur minimale.

Les plantations sont majoritairement implantées parallèlement au sens de l'écoulement de l'eau dans les zones inondables.

Pour chaque emplacement de camping ou chaque résidence, il est planté au moins un arbre à haute tige dans l'enceinte du parc.

Les espaces collectifs s'inspirent de la morphologie rurale traditionnelle.

En présence d'un mur de clôture ou de soutènement existant ou encore d'une haie existante à l'alignement de la parcelle ou à proximité immédiate de celui-ci, le nouveau bâtiment ou la nouvelle installation est obligatoirement implanté de manière à préserver ces éléments et à les intégrer dans l'aménagement de ses abords.

L'implantation d'un volume ou d'un ensemble de volumes ou de la nouvelle installation est réalisée de manière à apporter un minimum de modification au relief du terrain naturel.

Les niveaux des terrasses, plaines de jeux et de sports sont implantées en fonction de la configuration du terrain. Ces aménagements sont accompagnés de mesures d'intégration telles que murs de soutènement, talus plantés et plantations à préciser sur la demande de permis d'urbanisme.