

## CHAPITRE III

### ESPACE BÂTI DE CARACTÈRE PÉRI-URBAIN

Il s'agit d'un espace bâti diversifié, de morphologie péri urbaine et de typologies architecturales variées.

Ces unités spatiales sont appelées à recevoir des prescriptions basées sur le développement du tissu bâti tout en veillant à une bonne intégration dans le paysage naturel et bâti.

Il s'agit de l'unité spatiale : B/3

#### SECTION I – DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

Les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement seront comprises entre 12 mètres et 20 mètres.

#### SECTION II – DE L'IMPLANTATION ET DE L'ORIENTATION PRINCIPALE

##### §1. DE L'EMPRISE DE CONSTRUCTION

L'emprise de construction sera de 20 mètres au plus en profondeur à partir du front de bâtisse, distante d'au moins 8 mètres de la limite parcellaire du fond et d'au moins 5 mètres du bord franc de la berge pour les parcelles dont le fond est limité ou traversé par le lit d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.

##### §2. DE L'ORIENTATION PRINCIPALE

L'orientation dominante du volume principal sera parallèle à la voirie. Pour les habitations isolées au milieu de la parcelle, l'orientation principale peut être perpendiculaire à la voirie.

##### §3. DES LIMITES D'IMPLANTATION A FRONT DE VOIRIE

###### 1°. Parcelle à niveau de la voirie

Les volumes principaux seront implantés :

- Soit, sur l'alignement ;
- Soit, avec un recul sur l'alignement compris entre 5 mètres au moins et 9 mètres au plus, avec, éventuellement un volume secondaire implanté sur l'alignement.

Les entrées de garages se situeront de plain-pied avec la voirie publique.

## 2°. Parcelle en contre haut de la voirie

Les volumes principaux et les groupements de volumes seront implantés :

- Soit, avec un recul suffisant afin d'éviter la modification du profil du terrain naturel à l'exception de la voie de desserte dont les déblais ou remblais ne pourront pas excéder une différence de 2 mètres pour le profil en travers par rapport au profil initial du terrain. Le recul admissible étant toutefois limité à 10 mètres pour l'implantation en façade avant.

- Soit, sur l'alignement ; dans ce cas, les entrées de garage se situeront de plain-pied avec la voirie du domaine public.

## 3°. Parcelle en contre bas de la voirie

Les volumes principaux et les groupements de volumes seront implantés :

- Soit, sur l'alignement ; dans ce cas, la modification du relief du sol ne pourra pas dépasser le nu de la façade arrière. L'angle de talus ainsi formé ne pourra excéder 30 degrés ;

- Soit, en retrait de 6 mètres au plus de l'alignement ; dans ce cas, la mise à niveau éventuelle du terrain n'excédera pas la limite de la façade à rue. La modification du relief du sol ne pourra pas dépasser le nu de la façade arrière. L'angle de talus mesuré sur l'horizontale ne pourra excéder 30 degrés.

Les garages dont l'entrée est située en façade à rue seront établis de plain pied avec le domaine public de la voirie.

Les garages dont l'entrée est située en façade arrière ou en mur pignon seront établis au niveau du terrain remanié suivant les prescriptions définies ci-dessus sous réserve de l'application de la circulaire de 1976 et relative aux accès de garage.

## §4. DES LIMITES D'IMPLANTATION LATÉRALE

Les volumes seront implantés :

- Soit en mitoyenneté ;

- Soit sur une limite parcellaire latérale pour un côté, si la largeur de parcelle le permet, avec un dégagement latéral de 3,5 mètres au moins de l'autre côté.

Dans ce cas, si la propriété voisine, côté dégagement latéral est pourvue d'un mur pignon en attente, ce dernier sera revêtu sur la surface visible à partir de la voirie et sur la profondeur de volume principal, d'un parement en harmonie avec l'une ou l'autre des propriétés.

Si, au contraire, la bâtisse voisine est construite postérieurement avec mur pignon mitoyen, ce dernier sera obligatoirement revêtu, sur la profondeur du volume principal, d'un parement identique à celui de la façade à rue ou du même matériau que la toiture.

- Soit à un quelconque endroit de la parcelle avec un dégagement latéral de chaque côté de 3 mètres minimum.

Dans ce dernier cas, le faîte de la toiture pourrait être perpendiculaire à la voirie.

## SECTION III – DU GABARIT

### § 1. DU VOLUME PRINCIPAL

- Par une toiture à 2 versants parallèles à la voirie ; le versant à rue sera obligatoirement parallèles aux toitures voisines ou en l'absence de référence, par une toiture dont l'angle de pente, mesurée sur l'horizontale, sera compris entre 35 et 45 degrés.

- Toiture perpendiculaire à la voirie ; les versants de toiture seront de pente identique et dont l'angle mesuré sur l'horizontale sera compris entre 35 et 45 degrés.

La hauteur du mur gouttereau déterminée entre le niveau du sol au droit de l'axe de la porte d'entrée et la rive d'égout sera comprise entre 2,5 et 7 mètres (soit 1,2 ou 3 niveaux dont le dernier pourra être partiellement engagé dans le volume de la toiture).

### § 2. DES VOLUMES SECONDAIRES

La surface au sol totalisée de l'ensemble des volumes secondaires ne pourra pas excéder la surface au sol du volume principal.

### §3. DES VOLUMES ANNEXES

Des volumes annexes peuvent être autorisés à l'arrière de l'emprise de construction principale pour autant :

- qu'ils s'agissent de bâtiments à vocation non résidentielle ;
- qu'ils s'harmonisent avec les volumes principaux ;
- que la surface du sol n'excède pas 50 % de la surface disponible ;
- qu'ils soient implantés avec un dégagement de 3 mètres au moins par rapport aux fonds contigus ;
- qu'ils soient couverts par une toiture à deux versants ;
- que l'angle de pente de toiture soit compris entre 15° et 45°.

## SECTION IV – DU GROUPEMENT DE VOLUMES

Les groupements de volumes répondront à l'une des combinaisons suivantes :

### 1°. Groupement de volumes en développement longitudinal

Le groupement s'articule au départ des murs-pignons du volume principal, par un volume secondaire accolé à une façade-pignon (ou aux deux façades-pignons) en prolongation du volume principal (les faîtes étant parallèles) ; le(s) volume(s) secondaire(s) sera(ont) couvert(s) par une toiture à 1 ou 2 versants.

### 2°. Groupement de volumes en développement perpendiculaire

Le groupement s'articule au départ du mur gouttereau du volume principal par un volume secondaire accolé en appentis au mur gouttereau ;

### 3°. Groupement de volumes en développement mixte

Le groupement s'articule à la fois, au départ du mur-pignon et à la fois, au départ du mur gouttereau suivant les directives précitées aux points 1° et 2°.

## SECTION V – TOITURES

Les toitures seront :

- Soit, à versants droits ;
- Soit à versants avec coyau dont le rampant n'excédera pas 1/8 du rampant du versant.

Les rives d'égout seront réalisées par gouttière pendante.

Les rives costières seront réalisées à l'aplomb du pignon.

Les lucarnes éventuelles seront :

- Soit, en bâtière ;
- Soit, rampante ;
- Soit, passante.

Les lucarnes pourront être réalisées pour autant qu'elles soient implantées en référence avec les baies de façades du registre inférieur que le dégagement latéral entre la joue extérieure et la rive costière soit supérieur à un mètre et que la largeur n'excède pas celle de la baie de référence du registre inférieur.

Le nombre de lucarnes n'excédera pas la moitié plus une unité du nombre de baies du registre inférieur.

Les lucarnes seront implantées sur une même horizontale dans le tiers inférieur de la toiture.

Les lucarnes rampantes pourront être réalisées pour autant que l'angle de pente de son versant, calculé sur l'horizontale, soit au moins de 30 degrés.

Les tabatières et verrières ne pourront pas excéder 50 % de la surface du versant de toiture concerné.

Les souches de cheminées visibles de la voirie seront implantées à proximité ou au faite de toiture.

## SECTION VI – ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

### § 1. DU TRAITEMENT DU MUR GOUTTEREAU EN FACADE A RUE

Le mur gouttereau en façade sera traité avec un rythme vertical.

### §2. DU TRAITEMENT DES MURS-PIGNONS

Les percements des murs-pignons non mitoyens ne pourront pas excéder une surface supérieure à 25 % de la surface totale.

## SECTION VII – MATERIAUX

### § 1. DES PAREMENTS D'ELEVATION

#### 1°. Des matériaux apparents

Les façades principales, latérales et postérieures ainsi que les pignons dépassant l'héberge des bâtiments voisins sont, pour un bâtiment donné ou ensemble de bâtiments formant une seule propriété, construits en un seul matériau principal apparent.

La combinaison de plusieurs matériaux de façade peut être admise quand l'œuvre révèle un souci valable de recherche esthétique.

Toutefois, l'ensemble des matériaux de gros œuvre apparent dans les différentes faces ne peut jamais présenter plus de trois teintes.

Les matériaux utilisés seront :

- Les briques en terre cuite dont le ton de base est le rouge, dans la gamme du rouge clair ou rouge foncé de texture rugueuse et rejointoiement non contrasté.
- La pierre bleue appareillée ou en moellons et rejointoiement non contrasté.
- Le bloc de parement hydrofugé en béton de teinte gris clair, beige ou dans la gamme des briques en terre cuite ci-avant.
- Le béton armé clair ou coloré dans la gamme des autres matériaux cités.
- La pierre reconstituée dans la teinte de la pierre bleue.
- Eventuellement le bois teinté pour les volumes annexes.

La modénature éventuelle sera réalisée par contraste avec l'un des matériaux définis ci-dessus.

L'emploi de tout autre matériau dur naturel ou artificiel doit être soumis préalablement à l'agrément de l'Administration Communale.

#### 2°. Des revêtements rapportés

- Soit un enduit ou une peinture mate appliquée sur un des matériaux apparents précités dans les tons blanc ou blanc cassé.

Toutefois, un bardage pourra être réalisé pour les murs-pignons exposés aux pluies dominantes et les murs mitoyens en attente d'une construction voisine, ainsi que pour les souches de cheminées avec les mêmes matériaux que ceux de la couverture de toiture.

La pose des revêtements rapportés sera exécutée dans un délai maximal d'un an, à dater de la fin des travaux de gros œuvre.

## §2. DES COUVERTURES DE TOITURES

Les couvertures seront réalisées, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les mêmes matériaux déterminés ci-dessous :

- Soit, en ardoises de couleur bleu-noir, gris-noir ou rose nuit ;
- Soit, en tuiles de couleur rouge ou noire et de texture mate ;
- Soit, en petites ondes profilées de couleur rouge, noire ou brune et de texture mate pour autant que la surface au sol du volume couvert excède 300 M<sup>2</sup> ;
- Soit, en zinc pré-patiné, en cuivre, en alu peint dans la gamme des matériaux tuiles ou ardoises (alu naturel exclu).

## §3. DES MENUISERIES

Les menuiseries (châssis, portes) seront réalisées avec le même aspect pour leur ensemble, soit en bois, de teinte naturelle, soit en tout autre matériau de couleur blanche ou d'une teinte foncée.

## §4. DE LA VITRERIE

La vitrerie sera réalisée avec un même aspect pour l'ensemble des baies en verre clair ou vitrage absorbant teinté dans la masse (verre réfléchissant exclu).

# SECTION VII – ABORDS

## §1. DES CLOTURES ET DES OUVRAGES DE SOUTÈNEMENT

Les haies, murs séparatifs et murs de soutènement existants limitant les zones de recul seront conservés.

L'excédent de terrain à front de voirie pourra être clôturé en haie vive dont la hauteur sera comprise entre 1,2 mètre et 1,9 mètre. La haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement tel que précisé par la circulaire-parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publié par le jardin Botanique National de Belgique en 1972 soit, par exemple pour les plus courantes : hêtre, aubépine, charme,...

La haie sera plantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction se conformant en cela aux usages locaux.

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.

Si la topographie des lieux l'impose, un mur de soutènement pourra être réalisé.

Une clôture constituée d'une plaque en béton de 0,50 mètre surmontée d'un ursus plastifié d'une hauteur de 1,50 mètre (hauteur totale de 2 mètres) pourra toutefois être installée à condition qu'elle soit doublée de plantations comme décrit ci-avant.

## §2. DU PARCAGE DES VEHICULES

Les aires de parcage des véhicules seront exécutées :

- Soit en pavés de pierre naturelle (porphyre) ;
- Soit en pavés béton ;
  - Soit en dalles béton-gazon ;
  - Soit en graviers ;
  - Soit en dolomie.