

Titre 7 - Aire du bâti en écarts

Chapitre I. - Introduction

Section 1. - Caractéristiques

L'aire du bâti en écarts est constituée par les hameaux et le bâti peu dense s'étirant à partir des cœurs de villages, en suivant principalement les vallées. Ce mode d'urbanisation relativement lâche est assez courant en Hesbaye. Il se caractérise par la présence de nombreux bâtiments qui ont conservé leur vocation rurale et dont l'activité agricole est restée prédominante. Il s'agit principalement de Spy, Mornimont, Onoz et de certaines parties de Jemeppe-sur-Sambre.

Cette aire constitue à la fois un nouveau lieu de résidence, mais aussi un site d'activités lié à la présence de plusieurs exploitations agricoles.

Il s'agit principalement d'une unité en urbanisation linéaire s'étirant le long de chemins, parfois reprofilés. Entre ces chemins, certaines plages ne sont pas encore urbanisées.



La densité bâtie y est faible. Le tracé parcellaire est, à l'instar du tracé viaire, peu régulier et issu des contraintes topographiques. Il a généré des parcelles de taille et de configuration variables, laissant, quasi systématiquement, une proportion plus ou moins importante de jardins, d'abords, et parfois de prairies.

Les constructions à vocation agricole de grande ampleur sont organisées selon le concept de la ferme à plan carré caractéristique de la Hesbaye. Elles sont généralement implantées en net retrait du village. Dans certains cas, elles contribuent à former un groupement bâti prenant appui sur l'alignement.

Ces bâtiments sont couverts par une lourde toiture en bâtière ou à croupe, dont l'orientation résulte de facteurs topographiques. S'il s'agit de granges, la toiture peut également être à croupette.

Les corps de logis présentent une hauteur comprise entre deux et trois niveaux sous gouttière, ou un gabarit nettement plus modeste lorsqu'il s'agit de fermettes de manœuvriers ou de maisons de carriers telles que l'on peut les observer au Chaufour à Spy. Les extensions se font latéralement ou à l'arrière, voire en retour vers l'alignement, organisant une avant-cour utile à l'origine, pour les activités agricoles.

Cette structure n'est pas parfaitement homogène et l'on peut constater, çà et là, entre les petites maisons manœuvrières, de nouvelles villas répondant à un programme de type d'extension.

Section 2. - Enjeux

Les exigences de la population actuelle, vis-à-vis de son cadre de vie, sont variées.

Les écarts, comme les cœurs de villages sont, pour nombre de personnes, leur lieu de vie depuis toujours. Pour certains habitants, ils constituent également le lieu d'exercice de leur profession, notamment pour les agriculteurs et les artisans. Pour d'autres, ils sont un nouveau lieu de résidence dont le choix est motivé par la volonté délibérée d'une vie familiale à la campagne, clairement séparée de la vie professionnelle exercée en ville.

Les préoccupations des uns ne sont pas forcément celles des autres. Pour certains, celles-ci sont liées au lieu et aux constructions qui sont principalement fonctionnelles (production agricole), tandis que, pour les autres, vivre dans un espace de qualité devient un enjeu majeur. Ainsi, des oppositions peuvent apparaître entre les intérêts de subsistance des uns et la recherche d'authenticité des autres. Il conviendra donc de réfléchir sur les manières de concevoir une urbanisation résidentielle dans une logique de bonne intégration avec les pratiques rurales.

Par ailleurs, divers sentiers relient les fermes et les hameaux. Encore bien fréquentés, ils constituent une alternative certaine au déplacement motorisé et contribuent à la qualité de la vie sociale. Il convient, dès lors, de ne pas les supprimer lors de nouvelles opérations foncières ou immobilières.

Section 3. - Options urbanistiques

Il s'agit de maintenir et de renforcer la mixité des fonctions susceptibles d'être compatibles (logements, activité artisanale et activité agricole) là où elle est consacrée par le plan de secteur, afin d'assurer une vie permanente au sein des villages.

Compte tenu du relatif éloignement du cœur des villages d'une part, de l'éventuelle mixité des fonctions artisanales ou rurales et résidentielles d'autre part et, enfin, des éventuelles contraintes topographiques, il semble plus indiqué de ne pas favoriser une densité d'habitat forte. Lors d'opérations immobilières, il convient de maintenir une densité faible de logements (+/-10 logements par hectare) et de diversifier l'offre : logements unifamiliaux pour les diverses couches de la population, logement et activité rurale ou artisanale. A cet effet et afin de maintenir la qualité de vie liée au milieu d'accueil, toute parcelle destinée à accueillir du logement présentera une superficie minimale de 4 ares, lorsqu'elle se situe entre des parcelles déjà urbanisées et de 5 ares, lors d'une opération de lotissement.

Par la faible densité actuelle résultant du caractère agraire, cette aire dispose à la fois d'un intérêt paysager et abrite des écosystèmes (bords de ruisseau, fonds humides, lisières de bois, alignement d'arbres, haies rustiques, ...) qui constituent un maillage

écologique. Dans un souci d'amélioration de la qualité du cadre de vie, il importe de protéger, sauvegarder et développer la végétation rustique et ces milieux sensibles, Toutefois, il ne s'agira pas de refuser toute nouvelle construction, mais, au besoin, d'assurer une continuité et un renforcement de ces caractéristiques environnementales.

Section 4. - Constructions

De manière générale, les nouveaux bâtiments s'implanteront à proximité de l'alignement de manière telle à minimiser l'atteinte au milieu « naturel ». En ce qui concerne les programmes résidentiels, les bâtiments présenteront un gabarit proche, tant en hauteur qu'en profondeur, de celui rencontré dans le voisinage.

Ils seront couverts par un comble à double versant ou, lorsqu'il s'agit de marquer le changement de direction ou le croisement entre deux rues, par un comble à croupe, ou encore, par l'articulation de deux bâtiments.

Les bâtiments secondaires se développeront à l'arrière ou latéralement sur une profondeur limitée de manière à préserver l'espace de jardins ; ils ne comporteront qu'un seul niveau.

Les bâtiments annexes sont limités en nombre, en superficie et en gabarit. Ils seront implantés à l'arrière des bâtiments principaux et secondaires. Toutefois, lorsqu'ils sont destinés au garage de véhicules, des dispositions spécifiques sont établies.

Chapitre II. - Dispositions de référence

Art. 319 Les présentes dispositions portent, dans les limites strictes de l'aire différenciée, sur les mesures relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes de toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, aux baies et ouvertures des bâtiments à ériger ainsi qu'à leurs abords. En outre, certaines dispositions du présent livre sont modifiées ou complétées lorsqu'un périmètre recouvre en surcharge l'aire différenciée. Ces dispositions sont fixées par le LIVRE 6e - Dispositions spécifiques liées aux périmètres de protection
Pour rappel,

- < les dispositions juridiques sont reprises au LIVRE 1er - Dispositions cadres ;
- < les dispositions générales sont fixées par le LIVRE 2e - Dispositions générales ;
- < les dispositions spécifiques à la transformation, l'agrandissement, la démolition et la restauration d'un bâtiment existant sont fixées par le LIVRE 3e - Dispositions spécifiques pour les bâtiments existants ;
- < les dispositions spécifiques pour la construction, la transformation, l'agrandissement, la démolition d'un bâtiment singulier sont fixées par le LIVRE 4e - Dispositions spécifiques pour les bâtiments singuliers ;
- < Le vocabulaire technique est défini au glossaire repris en annexe du présent règlement d'urbanisme.

Chapitre III. - Tracé parcellaire

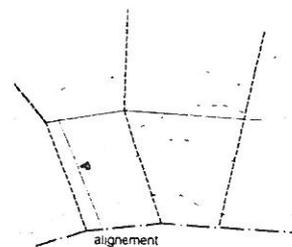
Art. 320 Les parcelles destinées à être bâties jouxtent le domaine public et présentent une superficie minimale de 4 ares.

Art. 321 Lors de toute opération de lotissement, de division ou de remembrement le tracé parcellaire respecte les dispositions suivantes :

§ 1. Les parcelles bâtissables présentent :

- ◀ une superficie minimale de 5 ares,
- ◀ une largeur considérée sur l'alignement, de 16 m au moins tout en n'excédant pas 30 m.

§ 2. Les limites parcellaires latérales sont dressées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau sur une profondeur (P) dépassant d'au moins 3 m l'emprise bâtie.



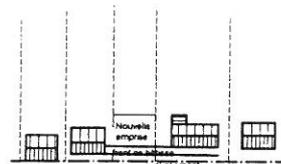
Chapitre IV. - Implantation des bâtiments

Section 1. - Implantation vis-à-vis du domaine public

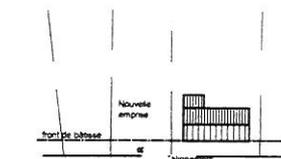
Art. 322 Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires est implanté en fonction du bâti existant.

§ 1. Lorsque les parcelles contiguës sont bâties, le front de bâtisse du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des bâtiments secondaires est établi :

- ◀ soit dans la prolongation du front de bâtisse d'un des bâtiments contigus,
- ◀ soit avec un recul moyen entre les deux fronts existants, parallèlement à l'un de ceux-ci.



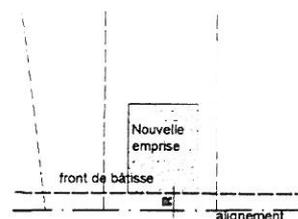
§ 2. Lorsqu'une seule des deux parcelles contiguës est bâtie, le front de bâtisse du bâtiment principal à ériger est établi avec un battement limité à 4,5 m par rapport au front de bâtisse du bâtiment existant, sans excéder par rapport à l'alignement, un recul (R) de :



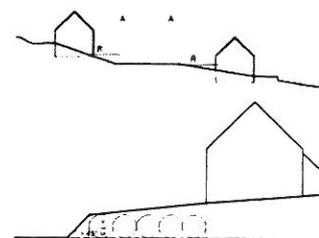
- ◀ 4,5 m si la parcelle est sensiblement horizontale,
- ◀ 9 m si la parcelle présente une déclivité supérieure à 10 % par rapport à la voirie.

Art. 323 Lorsqu'aucune des deux parcelles contiguës n'est bâtie, le front de bâtisse du bâtiment principal est établi par rapport à l'alignement, avec un recul (R) compris entre :

- ◀ 3 et 6 m si la parcelle est sensiblement horizontale,
- ◀ 4 et 8 m si la parcelle présente une déclivité supérieure à 10 % par rapport à la voirie.



Art. 324 Lorsqu'aucune des deux parcelles contiguës n'est bâtie et que la parcelle à bâtir se situe en contre-haut ou en contrebas de la voirie et rejoint par celle-ci un talus dont la hauteur moyenne considérée à sa crête est supérieure à 1,5 m, le front de bâtisse du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires est établi par rapport à l'alignement, avec un recul (R) compris entre 4 et 6 fois la hauteur moyenne du talus considéré.



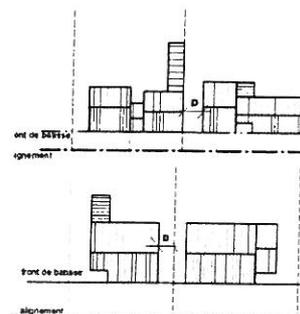
Section 2. - Implantation vis-à-vis des limites parcellaires

Art. 325 Vis-à-vis des limites parcellaires latérales, le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il

forme avec ses bâtiments secondaires est implanté :

◀ soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et présente un dégagement par rapport à l'autre limite parcellaire latérale ; ce dégagement latéral (D) est de 4 m au moins ;

◀ soit en ordre ouvert, avec un dégagement latéral (D) de 4 m au moins des limites parcellaires latérales.



Art. 326 Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires est écarté de la limite de fond de parcelle d'une distance supérieure à sa plus grande hauteur.

Section 3. - Orientation du bâtiment principal

Art. 327 Le bâtiment principal est orienté par son faîte de toiture, selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux.

Art. 328 En l'absence de référence ou en cas de trop grande hétérogénéité, le faîte de toiture est orienté :

- ◀ lorsque la parcelle est à niveau de la voirie, soit parallèlement, soit perpendiculairement à l'alignement ;
- ◀ lorsque la parcelle présente une déclivité d'au moins 10 %, parallèlement aux courbes de niveau.

Chapitre V. - Volumétrie

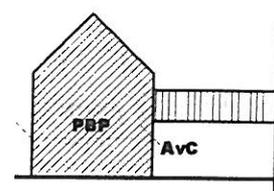
Art. 329 Les bâtiments sont définis, tant par leur gabarit déterminant une hiérarchie volumétrique lors la conception des ensembles bâtis, que par leur morphologie spécifique. Le gabarit et la morphologie du bâtiment principal dictent le gabarit et la morphologie des bâtiments complémentaires éventuels.

Section 1. - Bâtiment principal

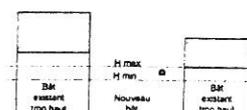
Sous-section 1. - Gabarit

Art. 330 Le gabarit du bâtiment principal est limité par :

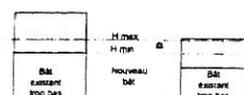
- ◀ une largeur de pignon (PBP) comprise :
 - entre 7 et 10 m en général,
 - entre 7 et 9 m, lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle en déclivité ;
- ◀ une hauteur moyenne en façade à rue comprise entre 4 et 7 m, soit un rez-de-chaussée et un comble engagé comportant des baies en façade à deux niveaux francs,
- ◀ une toiture à versants.



Art. 331 Lorsque le bâtiment principal s'inscrit entre deux bâtiments principaux existants érigés sur les parcelles contiguës et dont les hauteurs excèdent 7 m, la hauteur du nouveau bâtiment est limitée à la hauteur du bâtiment le plus bas avec une tolérance (D), de 2 m en moins.



Art. 332 Lorsque le bâtiment principal s'inscrit entre deux bâtiments principaux existants érigés sur les parcelles contiguës et dont les hauteurs sont inférieures à 4 m, la hauteur du nouveau bâtiment est au

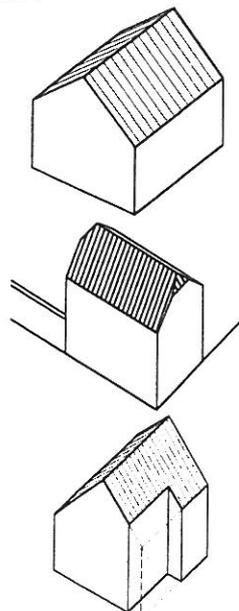


moins égale à la plus grande hauteur de ces deux bâtiments existants, avec une tolérance (D), de 3 m en plus.

Sous-section 2. - Morphologie

Art. 333 Le bâtiment principal reprendra l'une des morphologies suivantes :

- ◀ soit un bâtiment compact caractérisé par :
 - un corps circonscrit par des faces planes,
 - une toiture dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 35° et 45° :
 - soit en bâtière,
 - soit à croupettes, pour autant que le bâtiment présente au moins deux niveaux et demi.

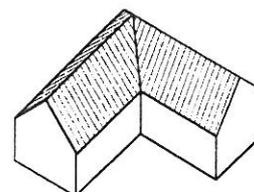


- ◀ soit un bâtiment en découpe caractérisé par :
 - un corps circonscrit par des faces planes présentant un retrait ou une excroissance,
 - une toiture en bâtière reprenant la découpe du corps, dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 32° et 45°.

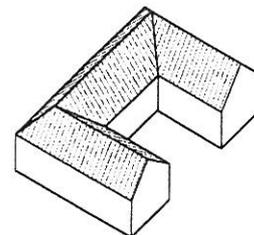
Sous-section 3. - Articulation de bâtiments principaux

Art. 334 Lors d'un grand programme, plusieurs bâtiments d'un gabarit et d'une morphologie proche ou similaire au bâtiment principal peuvent être disposés selon un plan articulé de plusieurs ailes, selon les modes définis ci-dessous :

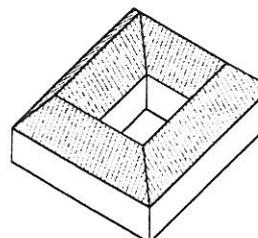
- ◀ soit un ensemble en L :
 - celui-ci est constitué d'un corps avec un retour disposé en L,
 - chaque aile présente une morphologie compacte limitée par des faces planes et répond aux dispositions de gabarit du bâtiment principal,
 - l'ensemble couvert par des toitures en bâtière s'interpénétrant et dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 35° et 45°.



- ◀ soit un ensemble en U :
 - celui-ci est constitué d'un corps avec un double retour disposé en U,
 - chaque aile présente une morphologie compacte limitée par des faces planes et répond aux dispositions de gabarit du bâtiment principal,
 - les toitures en bâtière s'interpénétrant dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 35° et 45°.



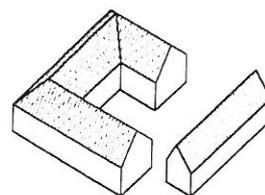
- ◀ soit un ensemble en carré :
 - celui-ci est constitué de plusieurs bâtiments principaux accolés l'un à l'autre perpendiculairement et disposés autour d'un espace ouvert de forme carrée ou rectangulaire,
 - chaque aile présente une morphologie compacte limitée par des faces planes et répond aux dispositions de gabarit du bâtiment principal,



- les toitures en bâtière s'interpénétrant dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 35° et 45°.

◀ soit un ensemble en ceinture :

- celui-ci est constitué de plusieurs bâtiments principaux, secondaires et annexes, jointifs ou dissociés, et disposés autour d'un espace ouvert de forme carrée ou rectangulaire,
- chaque aile présente une morphologie compacte limitée par des faces planes dont au moins un bâtiment répond aux dispositions de gabarit du bâtiment principal,
- les toitures en bâtière s'interpénétrant dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 35° et 45°.



Section 2. - Bâtiments complémentaires

Art. 335 Trois bâtiments complémentaires au bâtiment principal peuvent être admis. Ne sont pas comptabilisés dans ces trois bâtiments complémentaires les bâtiments suivants : bâtiment de liaison, abri de jardin et serre, pour autant que leur superficie respective n'excède pas 15 m².

§ 1. Lorsqu'un bâtiment complémentaire est destiné à l'abri de véhicule(s), l'élévation à rue de ce bâtiment complémentaire peut être implantée au-delà de l'élévation arrière du bâtiment principal.

§ 2. La surface réservée pour l'ensemble de ces bâtiments complémentaires est limitée à 3 fois la surface du bâtiment principal.

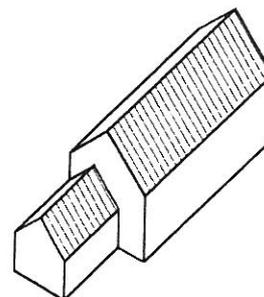
§ 3. Chacun des bâtiments complémentaires est implanté selon les modes décrits ci-après.

Sous-section 1. - Bâtiment secondaire accolé au pignon du bâtiment principal

Art. 336 Lorsque le bâtiment secondaire est adossé au pignon du bâtiment principal :

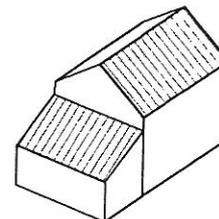
◀ soit il est disposé dans le prolongement du bâtiment principal ; dans ce cas, il est caractérisé par :

- un gabarit limité :
 - en surface au sol, à la surface au sol du bâtiment principal,
 - en longueur de façade, à la longueur totale de la façade du bâtiment principal,
 - en hauteur, la rive faîtière située à plus de 0,5 m sous la rive faîtière du bâtiment principal,
- une toiture en bâtière dont :
 - le faite présente la même orientation que le bâtiment principal,
 - la pente est identique à celle du bâtiment principal.



◀ soit il est constitué d'un appentis à un seul pan de toiture ; dans ce cas, il est caractérisé par :

- un gabarit limité :
 - en longueur de façade, à la largeur du pignon du bâtiment principal contre lequel il prend appui ;
 - en hauteur :
 - pour le mur gouttereau, à 3 m,
 - à la rive de butée, il ne dépasse pas la rive d'égout du bâtiment principal,
- sa pente de toiture comprise entre 32° et la pente de la toiture



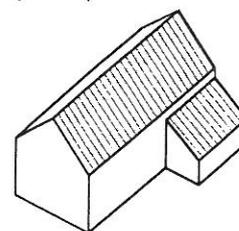
du bâtiment principal.

Sous-section 2. - Bâtiment secondaire accolé à la façade du bâtiment principal

Art. 337 Lorsque le bâtiment secondaire bat contre la façade du bâtiment principal :

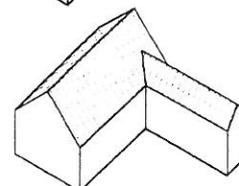
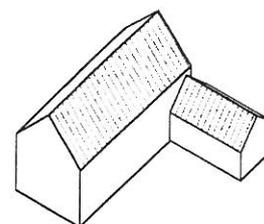
◁ soit il est constitué d'un appentis à un seul pan de toiture ; dans ce cas, il est caractérisé par :

- un gabarit limité :
 - en longueur de façade :
 - lorsqu'il bat contre la façade avant du bâtiment principal, au tiers de la longueur totale de celui-ci,
 - lorsqu'il bat contre la façade arrière du bâtiment principal, à la longueur totale de celui-ci,
 - à 6 m en profondeur (largeur de pignon),
 - en hauteur :
 - à 3 m à la rive d'égout, et d'un seul niveau,
 - un écart d'au moins 0,5 m entre sa rive de butée et la rive d'égout du bâtiment principal,
- la pente de toiture comprise entre 32° et la pente de la toiture du bâtiment principal.



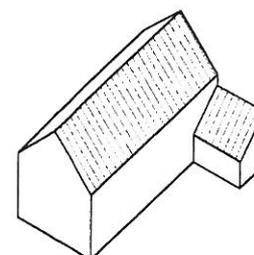
◁ soit il est disposé en épi et couvert par une toiture en bâtière ; dans ce cas, il est caractérisé par :

- un gabarit limité :
 - en largeur de pignon :
 - lorsqu'il est accolé en façade arrière du bâtiment principal, aux 2 tiers de la longueur totale de celle-ci,
 - lorsqu'il est accolé en façade avant du bâtiment principal, au tiers de la longueur totale de celle-ci,
 - à 6 m en profondeur (longueur de façade),
 - en hauteur :
 - à 3 m à la rive d'égout,
 - un écart d'au moins 1 m entre sa rive faîtière et la rive d'égout du bâtiment principal,
- les pentes de toiture comprises entre 32° et la pente de la toiture du bâtiment principal.



◁ soit il est disposé en épi et couvert par une toiture à un pan ; dans ce cas, il est caractérisé par :

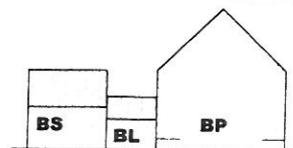
- un gabarit limité :
 - en largeur de pignon, au tiers de la longueur totale de la façade du bâtiment principal,
 - en profondeur (longueur de façade), au développement de la façade du bâtiment principal,
 - en hauteur :
 - à 2,5 m à la rive d'égout,
 - à 4 m à la rive faîtière,
 - un écart d'au moins 0,5 m de la rive d'égout du bâtiment principal,
- la pente de toiture comprise entre 32° et 40°,



- en outre, le mur façade est situé de manière telle à limiter l'ombre portée sur la parcelle voisine (au besoin, localisation entre le sud-est et le sud-ouest).

Sous-section 3. - Bâtiment de liaison

Art. 338 Selon les contraintes de conformation parcellaire ou architecturales, un petit bâtiment de liaison (BL) disposé entre le bâtiment principal (BP), et un bâtiment secondaire (BS) peut être ménagé. Il est caractérisé par :



↳ un gabarit limité :

- en profondeur, à la moitié de la profondeur du bâtiment secondaire,
- en hauteur et largeur, aux arêtes du bâtiment secondaire qu'il relie.

↳ une toiture :

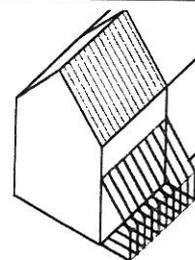
- soit de typologie semblable à l'un des deux bâtiments que le bâtiment liaisonne,
- soit à plate-forme et non accessible.

Sous-section 4. - Véranda

Art. 339 Au besoin, une véranda peut être accolée à l'une des élévations opposées à la voirie. Elle est caractérisée par :

↳ un développement limité à l'élévation contre laquelle elle prend appui,

↳ les mêmes dispositions volumétriques que celles fixées pour les bâtiments secondaires définies ci-avant. Toutefois, la pente de toiture peut être comprise entre 10° et la pente de la toiture du bâtiment principal.



Sous-section 5. - Bâtiment annexe

Art. 340 Un seul bâtiment annexe est admis par parcelle.

§ 1. Il est disposé à l'arrière du bâtiment principal à une distance supérieure à 4 m de tout autre bâtiment (principal ou secondaire).

§ 2. Il prend appui sur l'une des limites parcellaires latérales ou en est écarté d'au moins 1,9 m.

§ 3. Il est caractérisé par

↳ un gabarit limité :

- à 30 m² en surface, et en tout cas, laissant non bâtie la moitié de la surface de la partie de parcelle située à l'arrière du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires,
- à 6 m en profondeur,
- à 5 m en largeur.

↳ une toiture :

- soit de même typologie que le bâtiment principal ou secondaire. Dans ce cas, sa hauteur est limitée à 3 m maximum en rive d'égout et à 5 m en rive faîtière,
- soit en plate-forme non accessible. Dans ce cas, sa hauteur, à la rive d'acrotère, est limitée à 3 m.

Section 3. - Ouvrages divers

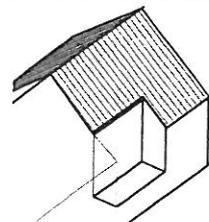
Sous-section 1. - Terrasses suspendues et terrasses-jardins

Art. 341 Une terrasse suspendue ou une terrasse-jardin peut être intégrée dans l'enveloppe capable du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il constitue avec les bâtiments secondaires, pour autant qu'elle soit située à l'arrière du bâtiment principal.

§ 1. Elle est réalisée :

- ◀ soit sur des voiles de maçonneries ;
- ◀ soit en couverture d'un local partiellement enterré.

§ 2. Elle est limitée à une hauteur moyenne de 2,3 m par rapport au sol.



Sous-section 2. - Accessoires de toiture

Souches de cheminées

Art. 342 Les souches de cheminée sont situées à proximité du faîtage, à une distance des pignons ne dépassant pas 1 m. En outre, leur revêtement est similaire aux maçonneries de parement ou de couverture.

Rives de toiture

Art. 343 Les rives d'égout sont terminées par une gouttière pendante.

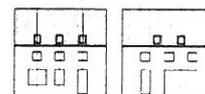
Art. 344 les rives costières sont terminées par une rive costière ruellée.

Jours de toiture

Art. 345 Pour les façades à rue, les fenêtres de toit sont limitées au huitième de la superficie du pan de toiture les accueillant.

§ 1. Dans tous les cas, elles sont écartées d'au moins 60 cm des rives costières.

§ 2. Elles sont axées sur les baies du mur gouttereau sur lequel elles prennent appui ou sur le trumeau les séparant. Elles sont alignées par leur bord supérieur.



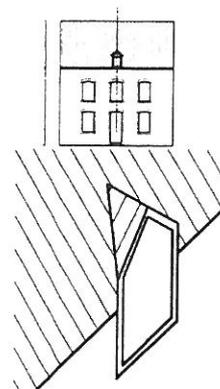
Art. 346 Les bâtiments couverts par une toiture plate-forme peuvent être couverts par des verrières en bâtière et/ou des lanterneaux ; ces derniers ne sont pas visibles de la voirie.

Lucarnes

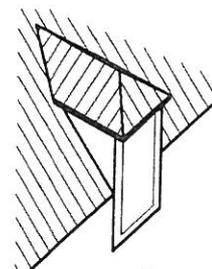
Art. 347 Les combles du bâtiment principal peuvent être éclairés par une lucarne. Elle contribue à la composition d'ensemble du bâtiment en étant placée à l'aplomb de la porte d'entrée ; le choix est fait parmi l'une des typologies suivantes :

§ 1. La lucarne en bâtière passante ; celle-ci est caractérisée par :

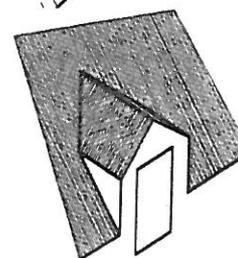
- ◀ une toiture en bâtière, de pente comprise entre 32° et 45°,
- ◀ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
- ◀ la devanture disposée dans le plan de la façade du bâtiment,
- ◀ une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture.



- § 2.** La lucarne à croupe passante ; celle-ci est caractérisée par :
- ◁ une toiture à croupe, de pente comprise entre 32° et 45°,
 - ◁ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
 - ◁ la devanture disposée dans le plan de la façade du bâtiment,
 - ◁ une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture.



- § 3.** La lucarne hesbignonne ; celle-ci est caractérisée par :
- ◁ une toiture en bâtière, de pente comprise entre 32° et 45°,
 - ◁ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
 - ◁ la position axée sur la porte d'entrée,
 - ◁ la devanture disposée dans le plan de la façade du bâtiment et prolongeant l'élévation en maçonnerie,
 - ◁ une hauteur de jouée inférieure à la largeur de la devanture.



Chapitre VI. - Baies et ouvertures

Art. 348 Les bâtiments expriment, par le traitement des élévations, la fonction dominante qu'ils abritent. Les élévations de l'ensemble bâti sont traitées selon un principe d'harmonie s'inspirant du vocabulaire de l'architecture rurale. Les élévations des bâtiments complémentaires peuvent être traitées différemment pour autant que la destination de ceux-ci soit différente (garage, atelier, ...), mais en respectant une harmonie générale et équilibrée pour l'ensemble bâti.

§ 1. Pour le bâtiment principal :

- ◁ la façade à rue :
 - est traitée selon un rythme à dominante verticale,
 - présente 2 niveaux de baies, lorsque la hauteur moyenne comprise entre le niveau fini et la rive d'égout est supérieure à 4 m,
- ◁ la surface totale de l'ensemble des baies présente une proportion vis-à-vis des parties pleines de l'élévation concernée :
 - limitée à 40 % pour la façade à rue,
 - limitée à 20 % pour le pignon à rue,
 - libre pour les autres élévations.

§ 2. Pour les bâtiments complémentaires, la surface totale de l'ensemble des baies présente une proportion vis-à-vis des parties pleines de l'élévation concernée :

- ◁ limitée à 25 % pour la façade à rue, porte de garage ou porche non compris,
- ◁ limitée à 20 % pour le pignon à rue, porte de garage ou porche non compris,
- ◁ libre pour les autres élévations.

Art. 349 Dans le cas particulier des bâtiments à vocation mixte, tels qu'un logement combiné avec un commerce ou un bureau accessible au public et dont la surface plancher est supérieure à 100 m², les bâtiments sont pourvus d'au moins deux accès distincts, dont un réservé exclusivement au logement.

Chapitre VII. - Matériaux d'élévation et de couverture

Art. 350 Les matériaux d'élévation et de couverture du bâtiment principal et de ses éventuels bâtiments complémentaires s'intègrent au milieu bâti environnant et forment un ensemble coordonné, tant dans le choix des textures et des couleurs, que du rapport entre le matériau dominant et les compléments usuels.

§ 1. En général, les compléments usuels tels que seuils, appuis, souches de cheminée, chaînages, encadrements, descentes d'eau,... présenteront un aspect mat.

§ 2. Pour les élévations du bâtiment principal, le matériau dominant est :

- ◀ soit un parement de briques en terre cuite, de texture rugueuse, de teinte rouge-brun,
- ◀ soit la brique peinte ou badigeonnée, de teinte blanche, blanc cassé, coquille d'œuf, beige, jaune pâle,
- ◀ soit un enduit, de teinte blanche, blanc cassé, coquille d'œuf, beige, jaune pâle,
- ◀ soit un parement en moellons de calcaire tendre,
- ◀ soit une combinaison de deux matériaux précités.

§ 3. Pour les élévations des bâtiments complémentaires, le matériau dominant est :

- ◀ soit similaire aux matériaux choisis pour le bâtiment principal,
- ◀ soit un bardage en bois. Ce dernier sera mis en œuvre par éléments rabotés ou lamellés, de finition naturelle ou peint en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal.

§ 4. Pour les toitures à versant, la couverture est réalisée :

- ◀ soit en ardoises naturelles ou artificielles, de teinte noire, gris-anthracite ou gris-bleu,
- ◀ soit en tuiles, d'aspect mat et de teinte gris foncé ou rouge.

§ 5. Les profilés et panneaux des menuiseries sont réalisés :

- ◀ soit en bois,
- ◀ soit en tout autre matériau, d'aspect mat ou satiné, de teinte blanche, foncée ou neutre.

Chapitre VIII. - Traitement des abords

Section 1. - Modifications du relief du sol

Art. 351 On considère qu'il y a modification du relief du sol dans la mesure où la différence altimétrique entre le sol naturel et le sol remanié dépasse 60 cm.

§ 1. Les modifications du relief du sol peuvent être envisagées lorsque la parcelle n'est pas de niveau avec la voirie ou présente une déclivité moyenne supérieure à 6 % sur une profondeur au moins égale à 22 m.

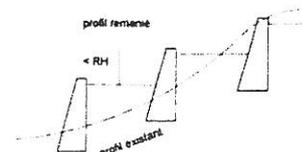
§ 2. Les modifications du relief du sol respectent la position et l'allure topographique de la parcelle et du voisinage de celle-ci.

- ◀ Elles assurent un bon raccord avec le domaine public et les parcelles contiguës.
- ◀ Elles n'aggravent pas la charge d'écoulement vers les parcelles voisines, ni vers le réseau hydrographique.

§ 3. Toute modification du relief du sol est conditionnée par la nature du substrat. En conséquence, aucune modification ne peut présenter un profil remanié dont l'angle de talus soit supérieur à l'angle de frottement du substrat.

Art. 352 Lorsque la nature du relief existant nécessite des mesures de maintien du sol, des murs de soutènement peuvent être érigés.

§ 1. Selon l'allure topographique générale, ceux-ci sont préférentiellement disposés parallèlement aux courbes de



niveau et dressés, soit sur l'alignement, soit sur une limite parcellaire.

§ 2. Leur dépassant (RH) est limité à 1 m.

§ 3. Le mur de soutènement présente, sur ses parties visibles depuis la voirie, un parement de même aspect que les matériaux mis en œuvre pour le bâtiment principal. En variante, il peut être dissimulé par un écran végétal complet et pérenne.

Art. 353 Lorsque la parcelle se situe en contre-haut ou en contrebas par rapport à la voirie, le relief du sol peut être adapté en relation directe avec les parcelles contiguës en vue d'une mise à niveau de voirie.

§ 1. La modification est limitée à une distance (par rapport à l'alignement) n'excédant pas celle nécessaire à l'implantation du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il constitue avec ses bâtiments complémentaires.

§ 2. Au-delà des constructions, les modifications du relief du sol respectent la position et l'allure topographique de la parcelle et du voisinage de celle-ci.

Section 2. - Accès carrossables

Art. 354 Les accès carrossables ne peuvent être réalisés sous le niveau de la voirie.

§ 1. Lorsque les parcelles sont situées en contrebas de la voirie, l'accès carrossable peut épouser la déclivité naturelle.

§ 2. Toutefois, la rampe doit présenter une pente inférieure à 4 % sur les 5 premiers m compris depuis l'alignement. La rive amont de la rampe peut être stabilisée par un mur de soutènement.

Section 3. - Clôtures

Sous-section 1. - Clôtures vis-à-vis du domaine public

Art. 355 Hormis les éventuels murs de soutènement disposés selon les conditions topographiques sur l'alignement ou les limites parcellaires latérales, l'avant-cour est :

◀ soit ouverte et dépourvue de clôture,

◀ soit fermée par un muret limité à une hauteur de 60 cm réalisé avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, éventuellement surmonté d'une grille ornementale,

◀ soit clôturée par une haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales (dont la liste est reprise en annexe).

Art. 356 Lorsque les bâtiments ne se développent pas sur la largeur complète de la parcelle, la portion libre peut être clôturée au-delà de la projection de l'élévation à rue. Cette clôture consiste :

◀ soit en une haie vive composée d'une ou de plusieurs essences régionales (dont la liste est reprise en annexe), limitée à une hauteur de 2 m et pouvant être soutenue par une clôture de 1,2 m de hauteur maximum, constituée de piquets reliés par des fils ou treillis à larges mailles,

◀ soit en un mur, limité à une hauteur de 2 m, de même aspect que les élévations du bâtiment principal.

Art. 357 Pour assurer la sécurité routière, la hauteur de la clôture d'une parcelle d'angle est limitée à 1 m.

Sous-section 2. - Clôtures entre parcelles

Art. 358 L'éventuelle clôture entre parcelles, considérée au-delà du plan de la façade du bâtiment principal est limitée à 2 m de hauteur. Elle est exécutée selon l'un des modes suivants :

- ◀ Le mur de clôture ; celui-ci est réalisé :
 - soit en matériaux similaires à ceux mis en œuvre pour le bâtiment principal,
 - soit en matériaux de parement similaires aux clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- ◀ La haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales (dont la liste est reprise en annexe).
- ◀ Une clôture légère constituée :
 - soit de piquets reliés par des fils ou treillis à larges mailles avec, éventuellement à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,50 m de hauteur maximum,
 - soit par une ou deux traverses horizontales,
 - soit par des portiques et portillons permettant une large vue sur la propriété.
- ◀ Une clôture en panneaux de bois.

Section 4. - Recouvrements de sol

Sous-section 1. - Traitement de surface de l'avant-cour

Art. 359 Dans les limites de l'avant-cour, pour autant que celle-ci présente une profondeur supérieure à 1 m, une proportion supérieure à 50 % de la surface du sol est réservée aux plantations et au couvert végétal. Le solde de la surface peut être revêtu.

§ 1. Les matériaux de recouvrement sont choisis parmi les suivants : soit en pavé de pierre naturelle, soit des éléments de teinte compatible avec les élévations, manufacturés en béton ou en briques de terre cuite, soit la dolomie, soit le gravier. Au besoin, les emplacements de stationnement des véhicules peuvent être stabilisés, soit à l'aide d'une structure alvéolaire laissant au moins 80 % de la surface perméable à l'eau, soit par un matelas de graviers.

§ 2. Les parties non recouvertes sont agrémentées de plantations telles que choisies dans la liste des essences recommandées reprise en annexe, ou présenter un couvert végétal.

Sous-section 2. - Traitement de surface des cours, terrasses, dégagements et jardin

Art. 360 La surface imperméabilisée (pour les cours, terrasses, chemins et autres aires) est limitée à 50 m², sans dépasser 50 % de la surface non bâtie de la partie de parcelle située à l'arrière du bâtiment principal.

Art. 361 Les parties non recouvertes sont agrémentées de plantations d'une ou de plusieurs essences régionales (dont la liste est reprise en annexe).