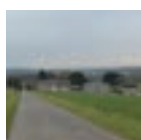


PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME



SEPTEMBRE 2019

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

DR(EA)²M

Maître d'ouvrage :

Commune de Havelange

Rue de la Station, 99
5730 Havelange

Tel : 083/63.31.67

PERFECT DE NABIE
ARMESCHMENT DE ONANT



Commune de
HAVELANGE

Auteur de Projet :

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place communale, 28
6230 Pont-à-Celles

Tel: 071/84.02.99 - info@drea2m.be

DR(EA)²M

Représenté par :
Philippe Pieters,
Architecte
Associé - gérant

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME – REVISION TOTALE

OBJECTIFS ET INDICATIONS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communal du adoptant
définitivement le 'Guide communal d'urbanisme – révision totale'

La Directrice générale

La Bourgmestre

Bureau d'étude en charge de la révision du guide :



Atelier d'architecture DR(EA)²M

Place Communale, 28

6230 Pont-à-Celles

Tel.: 071/ 84 02 99

Mail: info@drea2m.be

Equipe ayant participé à l'élaboration de ce document :

Philippe Pieters, associé-gérant, architecte et urbaniste

Maxence Cotteels, architecte et urbaniste

Marie Vidotto et Thomas Fages, géographes

(les illustrations des figures 1, 11, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, sont issues de la version antérieure du GCU – réalisée par JNC-AWP – illustrations **Guillaume Francart**)

Table des matières

Préambules	7
Partie 1 : Dispositions communes à l'ensemble du territoire communal	17
1.1 Conservation, gabarit et aspect des voiries et des espaces publics	19
1.2 Indications relatives aux plantations	23
1.3 Indications relatives aux impétrants, conduites, câbles, canalisations et pylônes non enterrés	24
1.4 Indications relatives aux équipements techniques et aux installations d'énergies renouvelables	25
1.5 Indications relatives à l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales	27
1.6 Indications relatives aux enseignes et dispositifs de publicité associés à l'enseigne	28
1.7 Indications relatives aux logements collectifs	29
Partie 2 : Dispositions spécifiques aux aires différenciées	31
2.1 Aire différenciée n°1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense	33
2.2 Aire différenciée n°2 : Aire de bâti des noyaux villageois	39
2.3 Aire différenciée n°3 : Aire du bâti périphérique et des hameaux	47
2.4 Aire différenciée n°4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal	55
2.5 Aire différenciée n°5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du bois d'Ossogne	59
2.6 Aire différenciée n°6 : Aire de bâti à usage collectif	61
2.7 Aire différenciée n°7 : Aire de dépendance d'extraction	63
2.8 Aire différenciée n°8 : Espaces non urbanisables	65
Partie 3 : Définitions	73
Partie 4 : Couleurs locales	79
Partie 5 : Zooms sur les villages et les hameaux	81
Havelange	Carte 1
Ossogne	Carte 2
Montegnet	Carte 3
Barsy et Emeville	Carte 4
Doyon	Carte 5
Emeville	Carte 6
Malihoux	Carte 7
Bormenville	Carte 8
Miécret, Le Clavia, La Fagne et Le Poteau	Carte 9
Verlee et Buzin	Carte 10
Jeneffe, A la Cave Romaine et Poncia	Carte 11
Porchesse	Carte 12
Barvaux-Condroz	Carte 13
Champs du Bois	Carte 14
Failon et La Foulerie	Carte 15
Méan	Carte 16
Maffe	Carte 17
Le Gros Chêne	Carte 18

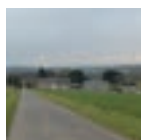
PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

Guide communal d'urbanisme

PRÉAMBULES



SEPTEMBRE 2019

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

DR(EA)²M

Préambule

Rôle, objectif

Le guide communal d'urbanisme (GCU) de Havelange est l'un des outils destinés à répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire.

Les objectifs du GCU sont multiples. Son application a pour buts premiers d'assurer un cadre de vie de qualité et de valoriser l'image urbanistique de la commune de Havelange. Il tente d'assurer une cohérence des tissus et paysages urbains et ruraux par l'homogénéisation des espaces-rue, de perpétuer l'identité culturelle du territoire, de créer des noyaux bâtis et des espaces non-urbanisés de qualité et, de plus, favoriser un usage parcimonieux du sol.

Le GCU est un document de référence apportant des précisions et détails pour toute personne désirant entreprendre des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

Historique

Afin de disposer de ses propres lignes directrices d'aménagement du territoire et d'urbanisme, la commune de Havelange s'est dotée d'un schéma de développement communal (à l'époque schéma de structure communal) depuis 2009 et d'un guide communal d'urbanisme (à l'époque règlement communal d'urbanisme) depuis 2012.

En cinq années d'application, la Commune a constaté quelques faiblesses dans son règlement et a souhaité procéder à une série de corrections (rectification de dispositions incomplètes ou s'étant révélées non pertinentes à l'usage ; suppression d'informations relevant exclusivement des « prérogatives » du schéma de développement communal (densité, priorité) ; assouplissement de certaines dispositions d'ordre architectural, technique ou faisant l'objet de valeurs chiffrées trop précises ; mise en conformité avec les dispositions du CoDT (Code du Développement Territorial - entré en vigueur le 1er juin 2017) ; remise en forme de la structure afin d'optimiser la lecture ; ...). Le service du Cadre de vie et la CCATM (commission consultative communale d'aménagement du territoire et mobilité) ont compilé leurs observations afin de faciliter le processus de révision du document. Après s'être concertée avec le SPW-DGO4 (Fonctionnaire délégué de Namur et Direction de l'aménagement local), la commune a initié un marché de service (procédure négociée sans publicité) en juin 2017.

Ce présent document est donc une adaptation et une révision du guide communal d'urbanisme entré en vigueur en 2012 (sous la forme d'un règlement communal d'urbanisme).

Lien avec les autres outils de l'aménagement du territoire

Le guide communal décline, pour l'ensemble du territoire communal, les objectifs du schéma de développement territorial (SDT), du schéma de développement communal (SDC) et schémas d'orientation locaux (SOL) en objectifs d'urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités des territoires sur lesquels il porte.

Ainsi :

- là où le SDC a pour objectifs et options territoriales de renforcer la centralité¹, de promouvoir un usage parcimonieux du sol par des densités appropriées², de gérer les ressources de manière durable³, de mettre un frein à la tendance à l'éparpillement du bâti, de combler les

¹ SDC Havelange, Partie II.1.1 Objectifs prioritaire de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme (p.19) Options, recommandations relatives aux zones d'habitat à forte concentration d'équipements et de services (p. 33)

² SDC Havelange, Partie II Options, recommandations relatives aux zones d'habitat à forte concentration d'équipements et de services (p. 33)/ recommandations relatives aux zones d'habitat villageois (p. 35);

³ SDC Havelange, Partie II, Objectifs prioritaire de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme (p.25)

dents creuses⁴, le GCU décline également des objectifs et indications participant à un usage parcimonieux du sol, par des implantations mitoyennes ou semi-mitoyennes et des largeurs de parcelles limitées moins consommatrices d'espace ;

- là où, le SDC a pour objectifs les programmes de logements collectifs afin de répondre aux besoins en logements⁵, le GCU donne des indications sur leur salubrité, confort, sécurité et accessibilité.
- là où le SDC a pour objectifs de mettre en valeur les centres des villages, de conforter la lisibilité de la structure spatiale⁶, de valoriser le patrimoine, de protéger les paysages et valoriser le bâti et les espaces publics⁷, le GCU donne des indications sur la conservation des biens patrimoniaux et des espaces publics, mais aussi sur la conservation du caractère des paysages bâtis et non bâti de Havelange par la recherche d'une homogénéité des formes des constructions encadrant l'espace rue, sur le respect des implantations, des gabarits, couleurs et matériaux correspondant à l'identité des villages et des typologies locales, par la position d'éléments comme les enseignes, les modules de production d'énergie renouvelable, les câbles électriques, ... ;
- là où le SDC a pour objectif d'assurer la sécurité et le confort des déplacements des usagers faibles⁸, le GCU le complète par des indications relatives à l'aspect des revêtements des voiries, des pistes cyclables ainsi que sur l'éclairage aux abords des passages piétons.
- là où le SDC a pour objectifs et options territoriales de favoriser les opérations qui sont de nature à recomposer des couloirs biologique⁹ et stimuler la biodiversité et la qualité des paysages¹⁰, le GCU (tout comme le SDC déjà¹¹) encadre les plantations et énonce des objectifs d'intégration paysagère qui s'appuient notamment sur la végétation existante, le relief, et les ensembles déjà construits.
- là où le SDC a pour options territoriales de créer des espaces rues de qualité pour les zones d'activités économiques artisanales et industrielles¹², le GCU donne des indications d'implantation, volumétrie, gabarit, composition de façade afin de conférer une valeur d'ensemble urbanistique et architecturale malgré le cadre utilitaire de l'aire différenciée.
- là où, pour les zones urbanisables, les options territoriales du SDC recommandent, en fonction des programmes définis par ce dernier, un nombre minimum d'emplacements pour véhicules par logement¹³¹⁴, le GCU vise une offre de stationnement en corrélation entre le programme, le site et le besoin et indique un nombre d'emplacements minimum.

⁴ SDC Havelange, Partie II Options, recommandations relatives aux zones d'habitat isolé en espace agricole (p. 36) ;

⁵ SDC Havelange, Partie II Options, Options, Objectifs prioritaire de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme (p.26)/ recommandations relatives aux zones d'habitat à forte concentration d'équipements et de services (p. 33)

⁶ SDC Havelange, Partie II.1.1 Objectifs prioritaire de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme (p.19)

⁷ SDC Havelange, Partie II, Objectifs prioritaire de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme (p.24) / Options, Recommandations relatives aux périmètres d'intérêt patrimonial (p. 53)/ Recommandations relatives aux périmètres d'intérêt paysager (p. 53) / Mesure n°AC-13 Opérer des corrections paysagères (p. 105)

⁸ SDC Havelange, Partie II Objectifs prioritaire de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme (p.19) / Options - recommandations relatives aux zones d'habitat à forte concentration d'équipements et de services (p. 34)/ recommandations relatives aux zones d'habitat villageois (p. 35)/ Options - recommandations relatives aux zones d'habitat résidentiel en milieu rural (p. 37) ;

⁹ SDC Havelange, Partie II Options, Mesure n°AC-10 « (re)composer des couloirs écologiques (p. 101)

¹⁰ SDC Havelange, Partie II Options, recommandations relatives aux zones d'habitat isolées en espace agricole (p. 36)

¹¹ SDC Havelange, Partie II Options, recommandations relatives aux zones d'habitat résidentiel en milieu rural (p. 37) recommandations relatives à la zone d'activités économiques artisanales (p. 40)/ recommandations relatives à la zone de loisir (p. 43)

¹² SDC Havelange, Partie II Options, recommandations relatives aux zones d'activités économiques artisanales (p. 40)

¹³ SDC Havelange, Partie II Options, recommandations relatives aux zones d'habitat villageois (p. 35) ;

¹⁴ SDC Havelange, Partie II Options, recommandations relatives aux zones d'habitat à forte concentration d'équipements et de services (p. 34) ;

Mesures transitoires

Les demandes de permis (urbanisme, lotissement, urbanisation, unique) dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur de la révision du guide communal peuvent poursuivre leur instruction selon les dispositions du guide communal d'urbanisme en vigueur au moment de l'accusé de réception.

Contenu du document

Le présent guide communal d'urbanisme se compose de deux grandes parties :

- **La carte des aires différenciées**

Elle permet de situer un bien ou partie de bien sur le territoire communal et de retrouver l'aire différenciée auquel il appartient.

Les aires différenciées délimitent des espaces auxquels on souhaite conférer des modes d'urbanisation homogènes. Ils résultent de l'analyse de la composition et de la structure du milieu bâti, du plan de secteur et de la carte "schéma des orientations territoriales" du Schéma de développement communal.

Pour la commune de Havelange, on retrouve les aires suivantes :

	AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
	AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
	AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
	AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
	AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
	AD6 : Aire de bâti à usage collectif
	AD7 : Aire de dépendances d'extraction
	AD8 : Espaces non urbanisables

La carte mentionne également divers périmètres dont des indications s'appliquent aux bâtis et non-bâtis au sein de ceux-ci :

 le périmètre RGBSR d'Ossogne est un périmètre où le règlement général sur les bâtisses en site rural est d'application.

 un périmètre d'intérêt patrimonial est un espace qui recèle un patrimoine bâti intéressant, dont beaucoup sont recensés à l'IPIC (Inventaire du patrimoine culturel immobilier). Il peut aussi correspondre à une zone de protection d'un monument classé.

A titre informatif, la carte reprend également les périmètres suivants :



le périmètre d'intérêt paysager est construit sur la base des périmètres d'intérêt paysager du plan de secteur et complété par de nombreux autres périmètres considérés comme remarquables au terme de l'analyse de la situation existante du schéma de développement communal. La plupart d'entre eux présentent la particularité de coïncider avec des zones agricoles d'intérêt écologique ;



la zone de protection de monument classé autour du Manoir de Froidefontaine à Barsy (arrêté ministériel du 19/06/1992)

- La présente partie écrite accompagnant la carte.

Outre les préambules et les définitions, elle contient deux volets essentiels :

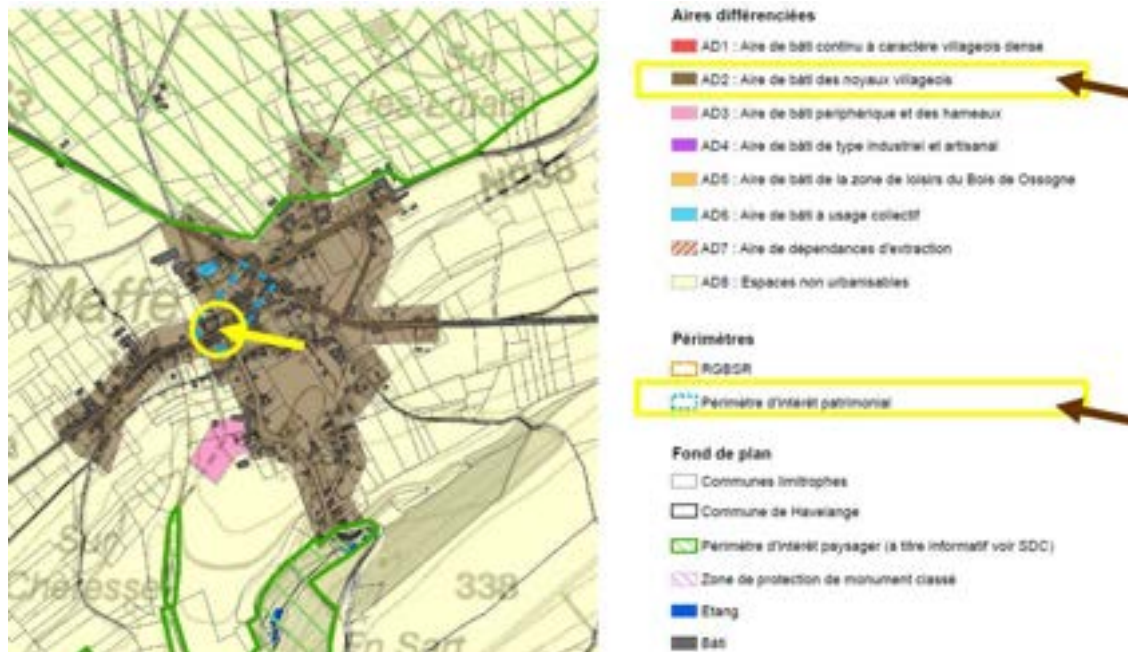
- Les dispositions communes, applicables à l'ensemble du territoire communal ;
- Les dispositions spécifiques à chaque aire différenciée, applicable en fonction de l'aire dans laquelle est implanté le bien.
- Le tableau des couleurs locales.

Utiliser le GCU :

ÉTAPE N° 1 :

Repérer le site du projet sur **la carte des aires différenciées** afin de connaître l'aire différenciée dans laquelle il se localise.

Vérifier aussi si le site est localisé à l'intérieur de l'un des **périmètres particuliers**, ou si des **biens** sont **répertoriés à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier**.

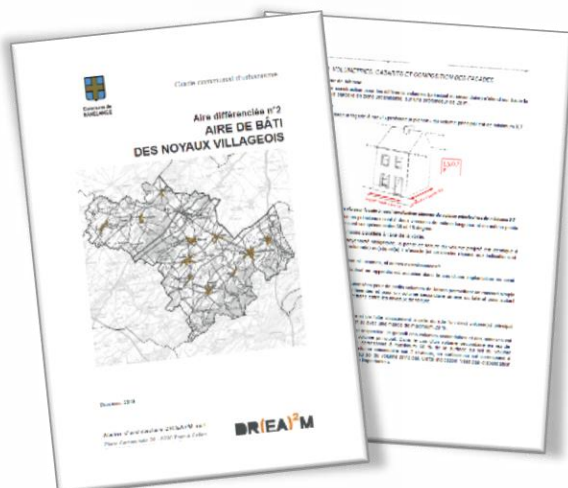


Exemple : pour un projet situé dans le village de Maffe

ÉTAPE N° 2 :

Se référer aux **Dispositions communes à l'ensemble du territoire**

ÉTAPE N° 3 :



Se référer aux indications relatives **aux indications spécifiques à (aux) l'aire(s) différenciée(s) spécifique(s)** au site du projet.

Informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine

Les biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine sont ceux repris à l' « Inventaire du Patrimoine Culturel Immobilier » (IPIC).

Révisé par l'agence Wallonne du Patrimoine (AWAP), l'IPIC, à ne pas confondre avec le classement des bâtiments, est un outil de connaissance et de sensibilisation au patrimoine qui nous entoure.

Le choix des biens inscrits à cet inventaire se base sur divers critères et intérêts, utilisés seuls ou combinés, qui servent de balises à la sélection des biens inventoriés et garantissent l'objectivité des choix.¹⁷

Les critères¹⁸:

- Authenticité : la fonction et l'usage, la forme et les matériaux ainsi que l'environnement du bien correspondent à l'état d'origine,
- Intégrité : le bien présente une homogénéité et une cohérence ; les fonctions premières sont encore bien identifiables malgré le changement d'usage,
- Rareté : au niveau local, le bien est un témoignage unique, rare ou exceptionnel, même fragmentaire par sa typologie, son style, sa datation ou son intérêt social ou historique,
- Typologie : le bien possède des caractères architecturaux liés à une fonction spécifique ;

Les intérêts¹⁹ :

- Archéologique : le bien conserve, hors-sol, le témoignage significatif d'une occupation ou d'un usage ancien.
- Architectural : le bien répond aux caractéristiques d'un style architectural et possède une qualité de composition, de proportions, d'exécution, de vocabulaire formel et/ou décoratif.
- Artistique : le bien est conçu comme une « œuvre d'art » ou se singularise par un élément décoratif particulier.
- Historique : le bien rappelle un événement ou une période significative de l'Histoire.
- Mémorial : le bien commémore un événement ou une tradition liés à la mémoire collective.
- Paysager : le bien s'intègre particulièrement bien au terrain et/ou à l'environnement paysager.
- Social : le bien relève d'une organisation sociale, d'un mode de vie ou de pensée.
- Technique : le bien est représentatif d'innovations techniques ou témoigne de l'ingéniosité de l'homme.
- Urbanistique : le bien contribue à la structuration de la trame bâtie.

Chaque monument, bâtiment ou ensemble de bâtiments recensé est doté d'une fiche, décrivant les éléments et caractéristiques qui rendent la construction intéressante.

Pour la commune de Havelange, l'inventaire a été mis à jour en avril 2019.

Plus d'informations sur l'IPIC et les fiches relatives aux biens repris à cet inventaire sont consultables sur le web via l'adresse http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/ (Lien actif au moment de l'approbation définitive du présent document).

Informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire communal du patrimoine

En complément de l'inventaire régional, la commune de Havelange peut se doter d'un inventaire communal qui complète le précité. A défaut d'inventaire communal, seul l'inventaire régional est à utiliser.

^{17,18,19} Source : AWAP

PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

Guide communal d'urbanisme

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL



SEPTEMBRE 2019

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be



1.1 Conservation, gabarit et aspect des voiries et des espaces publics

1.1.1 Objectifs

Tout aménagement d'espace public s'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et tient compte des caractéristiques de l'aire concernée.

L'aménagement des espaces publics assure la sécurité de l'ensemble des usagers.

De ce fait, on privilégiera :

- un partage de l'espace public à l'intérieur des agglomérations et des quartiers résidentiels ;
- une séparation des usagers en dehors des agglomérations.

Les choix d'aménagement, des types de matériaux de revêtements et de l'éclairage participent à l'attractivité, au caractère agréable (espace public comme support aux relations sociales) et à la sécurisation des espaces publics et des déplacements des usagers lents.

Lorsqu'une intervention est envisagée sur l'espace public à l'intérieur de l'un des 9 périmètres d'intérêt patrimonial définis sur la carte des aires différenciées ou au voisinage immédiat de l'un de ceux-ci, les projets de voiries et d'espaces publics feront l'objet de moyens plus importants afin de souligner les qualités du contexte bâti (matériaux d'une couleur similaire à celle du bâti, mobilier urbain, étude d'éclairage pour mise en valeur des éléments patrimoniaux, enfouissement des câbles aériens, ...).

1.1.2 Indications

1.1.2.1 CONSERVATION

Les espaces rues des villages de Havelange présentent généralement un caractère irrégulier (pas d'alignement systématique des constructions, avant-cours de dimensions variables, sinuosités de la voirie) qu'il convient de conserver.

Si des matériaux nobles (pavés, muret, mur de soutènement en pierre locale) et/ou une végétation remarquable sont présents dans l'espace public, la question de leur conservation sera posée. Un inventaire des matériaux (de leur état de conservation, de la quantité potentiellement récupérable, de la possibilité de compenser les pertes avec des matériaux identiques ou similaires, ...) et de la végétation sera réalisé dans le cadre du projet afin de déterminer la pertinence d'un maintien ou non.

1.1.2.2 VOIRIES, TROTTOIRS, PASSAGES PIETONS

Tout aménagement tient compte de la nécessité de laisser des possibilités de passage pour les véhicules d'entretiens, les véhicules d'intervention urgente et les véhicules des riverains.

Le nombre de matériaux et de couleurs doit être limité. Par défaut, les bandes de circulations sont de couleur gris moyen, gris foncé ou gris anthracite (voirie ocre beige dans un contexte de grès ou pour le marquage des pistes cyclables).

Aux abords des écoles ou équipements publics nécessitant sécurisation des abords (forte présence d'enfants, ...), les passages pour piétons sont clairement marqués par un contraste de coloris et/ou de matériaux.

Pour permettre une bonne lecture de la configuration des lieux aux personnes malvoyantes, les passages pour piétons sont signalés en amorce (sur le trottoir ou l'espace public) et sont traités

dans un matériau présentant des propriétés tactiles différentes par rapport aux autres revêtements de sol.

Au droit des passages pour piétons, les éventuelles bordures sont fortement chanfreinées et adaptées pour permettre un passage aisé entre le trottoir et l'espace carrossable, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

L'éclairage est renforcé à l'approche des carrefours. En agglomération, l'éclairage est adapté au caractère villageois des lieux traversés : éclairage bas mettant en évidence le site traversé et les aménagements de sécurité pour les usagers lents tels que les passages pour piétons.



Figure 1: En agglomération, l'éclairage bas met en évidence le site traversé.

Les trottoirs et zones aires de stationnement peuvent être en pavés de pierre naturelle ou artificielle, de béton de couleur grise, en gravier, en dolomie ou dalles alvéolées de type « béton-gazon » de couleur grise.

1.1.2.3 PISTES CYCLABLES

Si la largeur d'assiette disponible le permet, des pistes cyclables sécurisées sont aménagées.

Le choix d'une piste cyclable séparée physiquement de la circulation automobile, ou établie en mixité est à évaluer au cas par cas en fonction de critères de vitesse et de trafic journalier prévu sur la voirie.

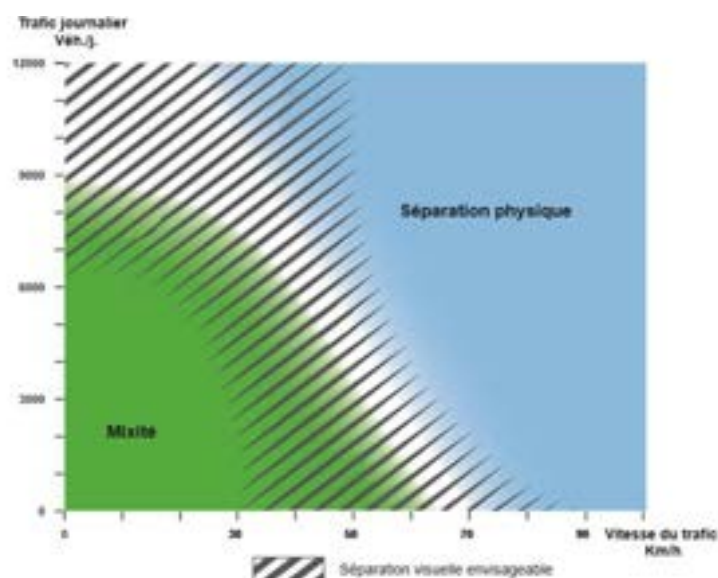


Figure 2: Séparer ou mélanger les cyclistes au trafic ; les variables de vitesse et de densité du trafic²⁰

²⁰ Source : Les aménagements cyclables en Wallonie, guides méthodologiques – SPW Editions - Mai 2012

La création d'une piste cyclable est nécessaire si les conditions cumulatives suivantes sont rencontrées :

- Si la largeur le permet ;
- Si la voirie fait partie intégrante d'un itinéraire cyclable défini ;
- Dans le cadre de travaux de création ou de réfection complète de la voirie.

Les voies lentes et pistes cyclables sont aménagées de manière à être attractives, avec des revêtements perméables ou semi-perméables facilitant les déplacements des usagers lents.

En cas de bande cyclable, le pictogramme « vélo » est utilisé pour améliorer la lisibilité de la piste cyclable. Il est placé à un endroit bien visible, surtout pour les automobilistes.

1.1.2.4 GABARITS TYPE :

Le gabarit des voiries varie selon que l'on se situe en agglomération ou non.

Voirie hors agglomération

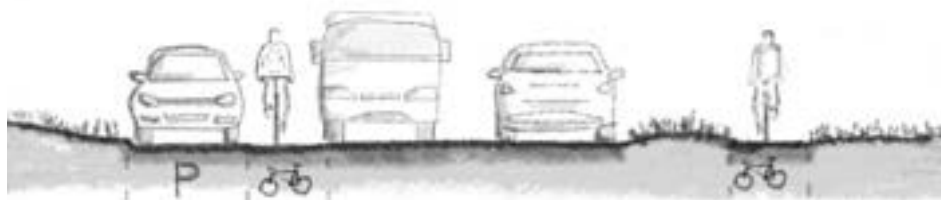


Figure 3 : profil type d'une voirie de transit hors agglomération

- une bande de circulation dans chaque sens ;
- pistes cyclables de part et d'autre, avec une séparation physique éventuelle ;
- bandes de stationnement aménagées en fonction des besoins ;
- trottoirs éventuels.

Voirie en agglomération

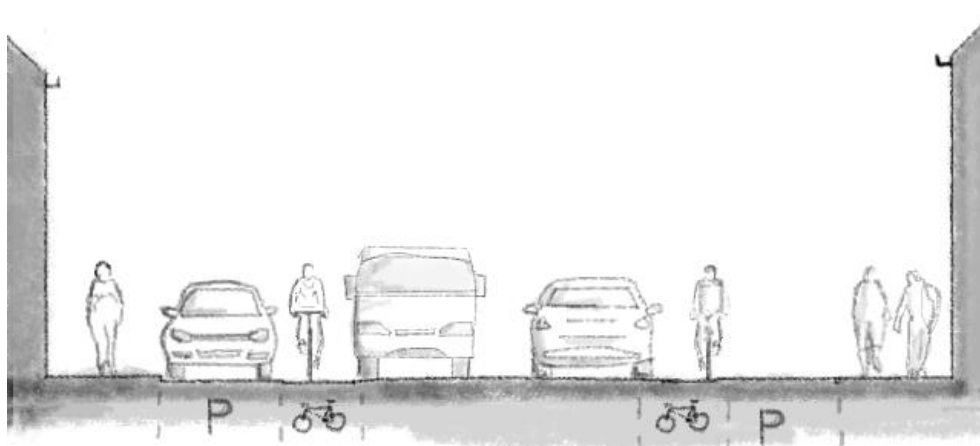


Figure 4 : profil type de voirie en agglomération

- une bande de circulation dans chaque sens ;
- pistes cyclables ou simples bandes cyclables marquées au sol si la largeur de l'assiette disponible le permet ;
- bande(s) de stationnement si la largeur de l'assiette disponible le permet ;
- trottoirs ;

Le profil transversal classique (séparant chaussée et trottoirs) est idéalement abandonné au profit d'un espace aménagé de plain-pied dans lequel on ne retrouve pas les éléments linéaires classiques tels que les bordures (on parle d'« espace partagé ») :

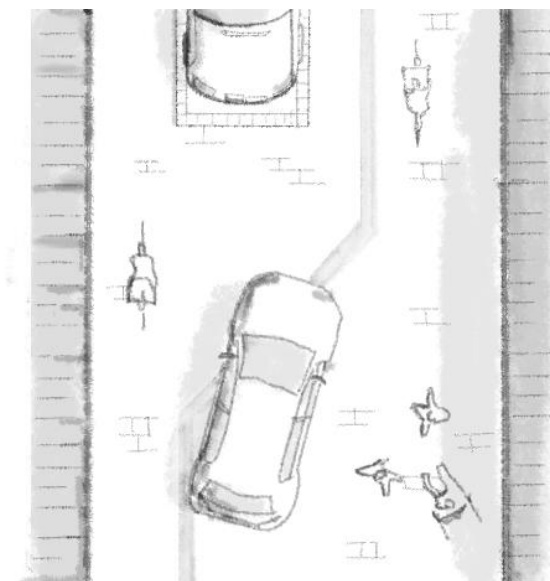


Figure 5 : profil type de voirie partagée

Leur aménagement répond aux principes suivants :

- pas de distinction entre la voirie et le trottoir ;
- le filet d'eau central fait disparaître la notion de « couloir de circulation entre bordure » et ralenti de ce fait l'automobiliste ;
- le stationnement est organisé en voirie, idéalement de manière alternée afin de limiter les tronçons en lignes droite ;
- les aménagements (exemple : bacs marquant les extrémités des zones de stationnement alterné) ne créent de danger pour aucun type d'utilisateur et sont visibles en tout temps ;
- les entrées et sorties de zone doivent être clairement identifiables par la disposition des lieux, par un aménagement ou par la combinaison des deux ;
- l'éclairage public rend les aménagements et dispositifs bien visibles de nuit ;

Dans la mesure du possible, les voiries sont réalisées avec des matériaux discontinus.

1.2 **Indications relatives aux plantations**

1.2.1 **Objectifs**

Les plantations participent à la composition de l'espace rue dans le respect des caractéristiques urbanistiques et paysagères locales. Elles structurent la voirie et favorisent l'intégration des bâtiments dans leur contexte.

Le choix des espèces végétales s'effectue en tenant compte des caractéristiques paysagères locales.

1.2.2 **Indications**

Les plantations (arbres et haies de clôtures) sont composées d'essences locales dont la liste est disponible auprès de l'administration communale.

Sur le domaine public, les plantations d'arbres sont réalisées avec un recul suffisant par rapport au bord de voirie afin que la couronne de ces arbres ne constitue pas une gêne pour la circulation (automobile et modes doux) et pour la visibilité. Leur localisation ne doit pas compromettre la sécurité des usagers.

Lorsqu'un arbre est planté dans le trottoir, la plantation en pleine terre doit être préférée à la plantation en bacs émergeant du niveau du sol. Une grille recouvrant la terre est située dans le même plan que le trottoir et elle ne doit pas compromettre la circulation aisée des piétons et des chaises roulantes.

Dans les espaces publics et privés accueillant des emplacements de parking, la plantation d'un arbre (à moyenne ou haute tige) par 5 emplacements est imposée. Les arbres et plantations sont à répartir sur l'ensemble de l'espace public et ne peuvent constituer un bouquet unique.



Figure 6: parking paysager

1.3 Indications relatives aux impétrants, conduites, câbles, canalisations et pylônes non enterrés nécessitant permis d'urbanisme

1.3.1 Objectifs

Les équipements techniques sont pensés comme faisant partie intégrante du cadre bâti et non bâti. Leur intégration dans le paysage est réfléchie avec des mesures de protection esthétique.

1.3.2 Indications

Les équipements implantés au sol (les coffrets ou boîtiers électriques, les cabines électriques, les pylônes, les poteaux d'éclairage et les poteaux de signalisation lumineuse) sont localisés en dehors des zones de circulation piétonne.

Les demandes de permis d'urbanisme nécessitant un tel équipement veillent à proposer des aménagements d'abords tels que :

- la plantation d'arbres, de haies ou de massifs végétaux autour des équipements et des installations ;
- le trottoir ou partie du domaine public donnant accès à ces équipements ;

et à favoriser :

- les réseaux enterrés ;
- la préservation de la végétation existante ;

Les petits édicules publics et/ou d'installations techniques (cabines électriques, stations des eaux,...) s'intègrent au tissu bâti. Si la surface au sol de ceux-ci dépasse les 10 m², ils respecteront les règles des aires différenciées relatives aux constructions.

1.4 Indications relatives aux modules domestiques de production d'électricité et de chaleur

1.4.1 Objectifs

Les modules de production d'électricité, de chaleur domestique ou autre énergie renouvelable sont pensés comme faisant partie intégrante du cadre bâti et non bâti.

1.4.2 Indications

1.4.2.1 POMPES A CHALEUR- CONDITIONNEMENTS D'AIR

Une pompe à chaleur, une installation de conditionnement d'air ou tout autre équipement de ce type n'est pas autorisé en façade visible depuis l'espace rue, à moins qu'elle ne soit intégrée par un dispositif d'habillage étudié (qui fera partie intégrante de la façade et devra donc, à ce titre, présenter une couleur compatible avec celle(s) des élévations).

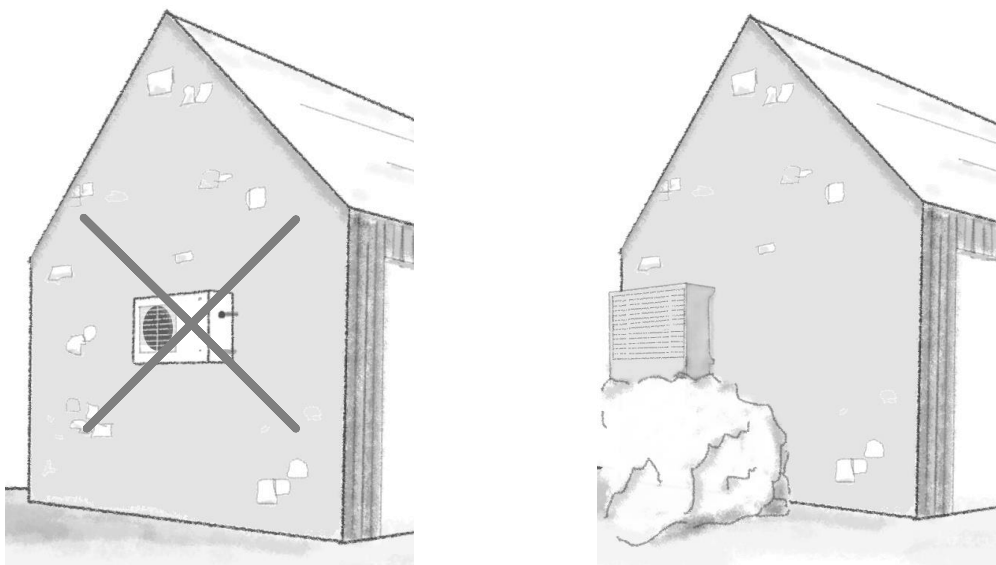


Figure 6 : dispositif d'intégration pour une pompe à chaleur

Les dispositifs sont précisés sur les demandes de permis d'urbanisme (emplacement(s), volume, teinte). Il est veillé à éviter toute multiplication et positionnement anarchique de ces installations.

1.4.2.2 SUIVEURS SOLAIRES

Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, un « suiveur solaire » à usage privé est autorisé sur une parcelle en zone urbanisable et par bâtiment abritant un ou plusieurs logements sous réserve de ce qui suit :

- il est démontré qu'une installation en toiture ou sur une structure au sol n'est pas envisageable.
- la hauteur des modules est de maximum 6 m (support compris).
- la surface totale des suiveurs photovoltaïques ne dépasse pas 30 m²
- un plan des ombrages est fourni et démontre qu'en aucun cas, l'installation ne produit de l'ombre dans un jardin voisin.
- aucune partie de l'installation, à tout moment de la journée, n'est localisée à une distance des limites parcellaires inférieure à la hauteur totale du module.

1.4.2.3 ANTENNES PARABOLIQUES

Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, les antennes paraboliques sont autorisées sous réserve de ce qui suit :

- leur présence est rendue discrète notamment par une transparence, une teinte blanche, grise ou semblable à l'arrière-plan;
- les antennes placées sur les toitures respectent les indications suivantes :
 - pour les toitures plates, elles sont placées en retrait des bords de la toiture, à une distance au moins égale à la hauteur maximale de l'antenne. La distance est mesurée depuis le bord de la toiture ;
 - pour les toitures à versant, sur le versant arrière sans en dépasser le faîte ;
- les antennes ne sont pas autorisées en façade à rue.

1.4.2.4 EOLIENNES DOMESTIQUES

Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, l'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve de ce qui suit :

- la distance par rapport à la limite de propriété est au moins égale à la hauteur totale de l'installation (pales et mat);
- la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ou l'étude d'incidences démontreront l'absence de nuisances sonores, d'ombrage et/ou d'effet stroboscopique pour le voisinage direct.

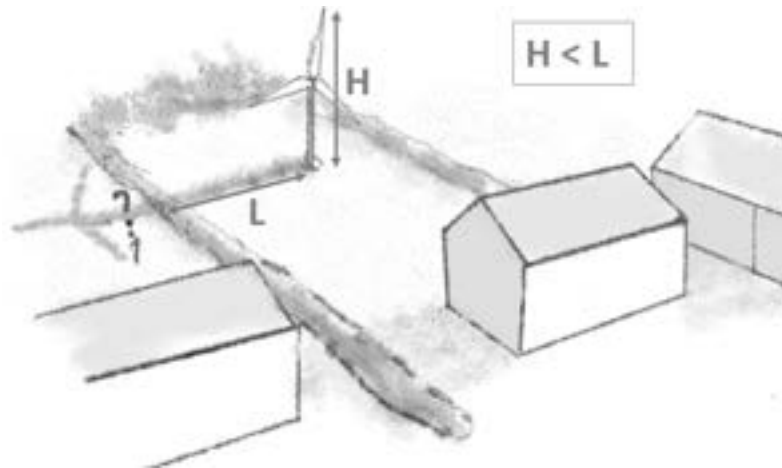


Figure 7: la distance par rapport à la limite de propriété est au moins égale à la hauteur totale de l'installation (pales et mat).

1.5 Indications relatives à l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales en dehors du domaine public

1.5.1 Objectifs

L'imperméabilisation est limitée au strict nécessaire.

La création de nouvelles surfaces imperméables ne doit pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de pluie, l'équilibre des égouts ou réduire les performances des unités de traitement des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être valorisées par leur réutilisation pour des usages domestiques (arrosage, alimentation des wc, nettoyage, ...).

1.5.2 Indications

Les surfaces revêtues d'éléments de sol étanches sont limitées aux nécessités d'accès, aux terrasses des habitations, pour des raisons de stabilité ou dans les cas nécessitant la protection des sols. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie, pavés non rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, ...).

Un système de récupération des eaux de pluie d'une contenance minimum de 5 m³ est prévu pour chaque nouvelle construction : maison, immeuble à appartements ou nouveau bâtiment à vocation économique. La commune se réserve la faculté d'émettre d'éventuelles conditions adaptant cette capacité. La commune se réserve également la faculté de donner une dispense en cas de contrainte technique justifiée par le demandeur.

Pour les grands bâtiments (surface au sol supérieure à 200 m²), le dispositif de récupération des eaux de pluie a une contenance complémentaire d'1 m³ par 50 m² de surface au sol (à comptabiliser au-delà de 200 m²)²¹.

En zone d'épuration collective, la citerne est couplée à un système de temporisation²² des eaux de pluie (volume calculé au cas par cas ou tout autre dispositif de temporisation).

La commune se réserve la faculté d'imposer la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales (temporisation et/ou infiltration) proportionné à la surface imperméable créée.

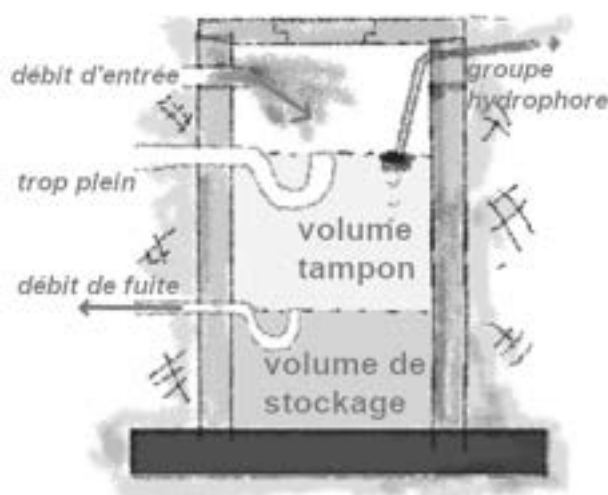


Figure 8: Les citernes sont équipées d'un système de stockage et de temporisation

²¹ Par exemple : un bâtiment de 250 m² de surface au sol est équipé d'une citerne de 5 m³ + 1m³ complémentaire.

²² Une citerne à système de temporisation est équipée d'un dispositif d'évacuation à débit de fuite contrôlé retardant l'écoulement du surplus d'eau vers l'égout ou le système d'infiltration.

1.6 Indications relatives aux enseignes et dispositifs de publicité associés à l'enseigne

1.6.1 Objectifs

Les enseignes et dispositifs de publicité ne doivent pas appauvrir la qualité du paysage bâti et non bâti. S'il est normal qu'une activité se signale, il est important que ce soit fait avec sobriété.

Les dispositifs d'enseignes et de publicité associés aux enseignes ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux et du voisinage.

Ils ne perturbent pas la lecture de la façade associée à l'enseigne et n'entravent pas la lisibilité de l'espace rue.

1.6.2 Indications

Les dispositifs d'enseigne et de publicité associés à l'enseigne :

- sont choisis dans des modèles qui s'harmonisent avec la façade associée (dimensions, teintes, matériaux, etc) ;
- présentent des mêmes teintes et des mêmes graphismes pour l'ensemble des dispositifs publicitaires d'un même établissement (enseigne, chevalet, auvent siglé, parasols,...) ;
- évitent de présenter des luminosités trop importantes (écrans LED, dispositifs électronique à textes et images dynamiques criardes, ...), de générer du bruit ou de créer un encombrement sur le domaine public.

1.7 Indications relatives aux logements collectifs (immeubles à appartements ou constructions groupées)

1.7.1 Objectifs

Les opérations de création de nouveaux logements issus de la division d'un bâtiment ne peuvent dénaturer le bâti rural et engendrer une perte de lisibilité des caractéristiques typo-morphologiques des bâtiments.

Les nouveaux logements issus de la construction d'un immeuble, d'un programme de constructions groupées ou de la division d'un bâtiment, doivent intégrer l'ensemble des commodités utiles au bon fonctionnement de ces logements multiples et à la pérennité esthétique de leurs abords.

1.7.2 Indications

1.7.2.1 DEPOT TEMPORAIRE DES DECHETS MENAGERS – LOCAL POUBELLES

Pour les immeubles divisés en appartements et/ou studios, un local commun ou privatif doit être prévu pour le stockage du tri sélectif et des déchets en attente de collecte. Le local et ses accès sont dimensionnés pour permettre la manipulation des conteneurs à poubelles (leur taille est fonction du type de logement).

1.7.2.2 LOCAL DE RANGEMENT PRIVATIF

Chaque logement dispose d'un local de rangement privatif (sa taille est fonction du type de logement).

1.7.2.3 LOCAL OU ESPACE POUR VEHICULES DE MOBILITE DOUCE

Lors de toute construction ou transformation d'un immeuble de logements multiples, il y a lieu d'intégrer un ou plusieurs local(aux) intérieur(s) ou espace(s) extérieur(s) couvert(s) destiné(s) à l'entreposage des véhicules deux roues et poussettes. Il(s) est(sont) dimensionné(s) pour recevoir un nombre de véhicules en relation avec le nombre de logements.

Il(s) est(sont) sécurisé(s), disponible(s) et aisément accessible(s) pour l'ensemble des habitants de l'immeuble.

1.7.2.4 ACCES SEPARATIF

Pour les programmes mixtes (commerce + logement) un accès indépendant est prévu pour chaque fonction.

1.7.2.5 DIVISION DE LOGEMENT

La division d'un logement en plusieurs logements distincts ne peut amener une déstructuration de la composition des façades visibles de la rue, en particulier au niveau des baies, des châssis et des fenêtres.

A l'exception des cas où le rez-de-chaussée est destiné à une fonction commerciale ou de service :

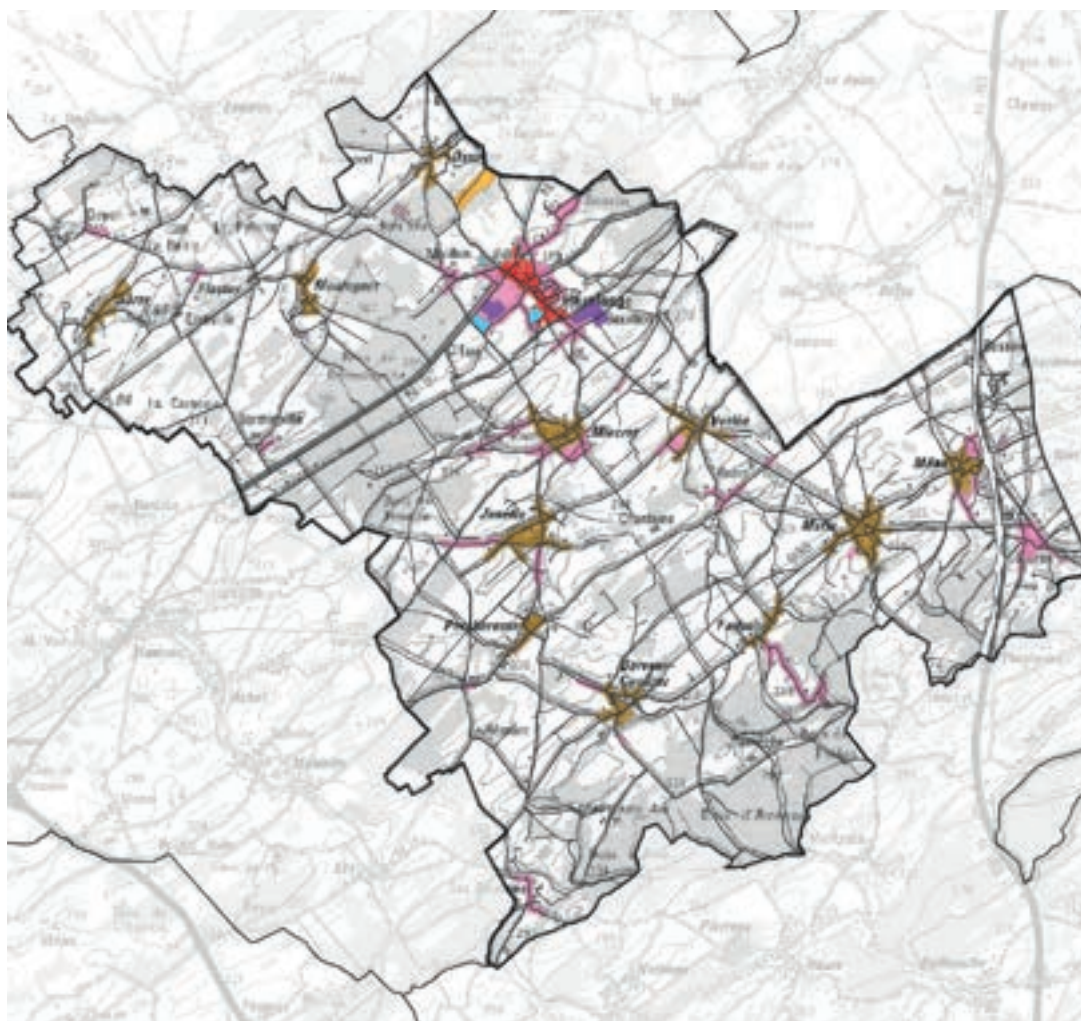
- une division verticale est privilégiée
- les logements ont des pièces de séjour en contact avec une cour ou un jardin.

1.7.2.6 ABORDS

La densification ponctuelle de l'habitat ne doit pas avoir pour conséquence une artificialisation intégrale des abords du ou des bâtiments concernés et respecte au maximum la végétation existante.



INDICATIONS SPÉCIFIQUES AUX AIRES DIFFÉRENCIÉES



SEPTEMBRE 2019



Aire différenciée n°1
AIRE DE BÂTI CONTINU
À CARACTÈRE VILLAGEOIS DENSE



SEPTEMBRE 2019

2.1 **Aire différenciée n°1 :** **Aire de bâti continu à caractère villageois dense**

2.1.1 **Objectifs urbanistiques**

- tout nouveau **découpage parcellaire** est réalisé en vue de construire ou reconstruire le tissu de centre villageois traditionnel en ordre continu. Il doit toujours permettre la mitoyenneté des deux côtés. Les parcelles sont, de préférence, de petites tailles afin de favoriser la densité du bâti dans le cœur de village ;
- en termes de **modes d'implantation**, les volumes s'implantent dans l'optique de créer un ensemble cohérent dans la structure du cadre bâti dense existant ;
Sauf en cas de largeur de parcelle importante et/ou de contrainte(s) probante(s) et justifiée(s), le bâti est établi en double mitoyenneté (via volume principal ou secondaire) ;
L'implantation des façades avant des volumes principaux et secondaires, de murets ou d'autres éléments physiques assurent la perception d'un front bâti continu ;
Les intérieurs d'ilots sont principalement consacrés aux cours et jardins ;
- en termes de **conservation** du bâti, une attention particulière est portée aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial ;
- en termes de **modification du relief du sol**, l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se fait en fonction des lignes de force du paysage ;
- en termes de **volumétries, de gabarits et de composition des façades**, les bâtiments présentent des typologies qui s'inscrivent dans le cadre bâti traditionnel d'un noyau villageois ;
- en termes de **couleurs**, l'homogénéité d'ensemble est recherchée par l'application de matériaux présentant les dominantes de couleurs locales et idéalement présentes dans l'environnement bâti immédiat ;
- les **abords** sont **aménagés** dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec celles des façades et dans une optique de sobriété ;
- en termes de **stationnement des véhicules**, l'offre est en corrélation avec le programme, le site et le besoin, et n'engendre aucune difficulté de circulation sur les voiries ou nuisances pour le voisinage ;

Pour les bâtiments à usage collectifs, on se référera aux indications de l'«Aire de bâti à usage collectif (AD6)».

2.1.2 **Contenu supplémentaire éventuel**

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD1 contient :

- lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer une modification significative du paysage ou du cadre bâti, les autorités communales se réservent la faculté de demander une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).
- lorsqu'un bâtiment pastillé à l'inventaire régional ou communal du patrimoine²³ fait l'objet d'une demande de démolition, le dossier comprend un rapport établissant l'état sanitaire du bien et une justification des motifs de démolition.

²³ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

2.1.3 **Indications relatives aux bâtiments et aux abords**

2.1.3.0 **RAPPEL**

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.1.3.1 **PARCELLAIRE**

Les découpes parcellaires ne peuvent présenter une uniformité de largeur: les lots varient de 7 à 12 mètres de largeur.

2.1.3.2 **MODES D'IMPLANTATION**

Recul

Le volume principal est situé :

- soit sur l'alignement ;
- soit dans le prolongement d'un front bâti existant (mais pas à plus de 6 m de l'alignement). Une implantation en recul ne peut pas être envisagée si le bâti existant (contexte : ± 100 m autour de la parcelle)²⁴ est majoritairement sur l'alignement.

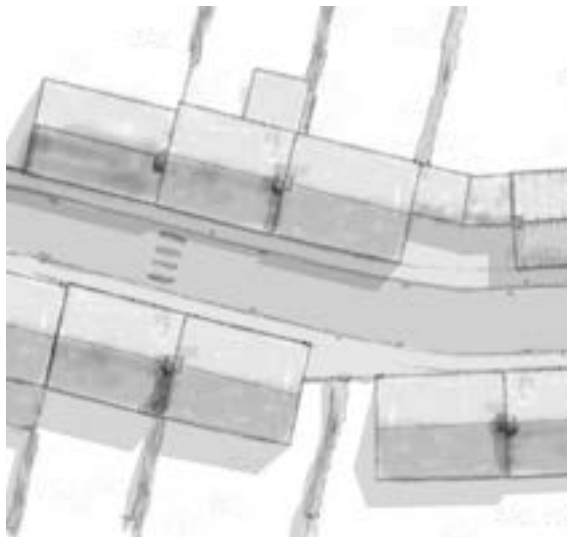


Figure 9 : Le volume principal est situé soit sur l'alignement, soit dans le prolongement d'un front bâti existant

- soit, dans le cas d'une implantation à front d'une voirie régionale, avec un recul de 8 m sur l'alignement décrété. En l'absence d'un alignement décrété, le recul est de 8 m à partir de l'alignement normal défini pour la route²⁵.

Dégagements latéraux

La mitoyenneté des deux côtés est à respecter que ce soit par le volume principal ou par un éventuel volume secondaire.

L'espace latéral non bâti est une exception tolérée sur un seul côté et uniquement dans le cas de largeur de parcelle existante supérieure à 12 m.

²⁴ Ce contexte de ± 100 mètres sera appliqué en fonction de la réalité des lieux : si le bâti est présent de manière continue aussi bien à gauche qu'à droite du terrain, on pourra simplement considérer ± 50 m de chaque côté. Par contre, si d'un côté se trouve le dernier bâtiment de la rue, on ne prendra que 10 ou 20 m dans cette direction et le solde (80 à 90 m) de l'autre côté.

²⁵ Conformément à l'arrêté royal du 22 octobre 1934.

L'espace latéral non bâti est également accepté en cas de préexistence d'une venelle ou d'un sentier repris à l'Atlas des chemins²⁶.

Relief – Niveau

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais-remblais. L'éventuel garage se situe sensiblement au même niveau que la voirie.

2.1.3.3 CONSERVATION

Dans le cas d'interventions sur un (ensemble de) bâtiment(s) pastillé(s) à l'inventaire régional ou communal du patrimoine²⁷, une attention particulière est portée aux caractéristiques qui confèrent à ce bâtiment ses qualités patrimoniales²⁸.

2.1.3.4 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FACADES

Profondeur de bâtisse

La zone de construction pour les différents volumes (principal et secondaire) s'étend sur toute la largeur de la parcelle en zone urbanisable, sur une profondeur de 20 m.

Volumétrie

Le rapport «largeur façade à rue»/ «profondeur pignon» du volume principal est de minimum 0,7.

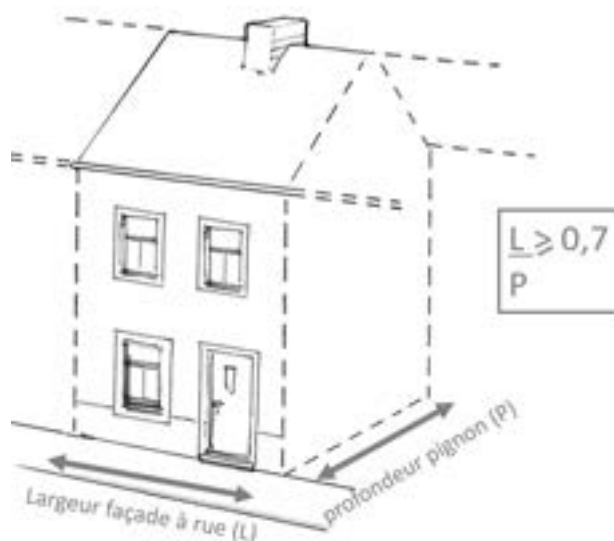


Figure 10 : Le rapport « largeur façade à rue » / « profondeur pignon » du volume principal est de minimum 0,7

Les toitures sont à deux versants de même longueur et de même pente. Les pentes de toiture sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Le faîte reste plus ou moins parallèle à l'axe de la voirie.

Compte tenu de la mitoyenneté obligatoire, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle du (de l'un des) volume(s) au(x)quel(s) il s'acole (si ce dernier répond aux indications ci-dessus).

²⁶ L'Atlas des chemins est consultable sur le portail cartographique web de la région wallonne « www.walonmap.be »

²⁷ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

²⁸ « Porter attention particulière » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

Les toitures ne présentent ni lucarnes, ni autres excroissances³⁰. En cas de lucarne existante, le maintien de celle-ci se fera dans le respect du gabarit existant.

Les toitures des éventuels volumes secondaires peuvent présenter une toiture en appentis.

Les toitures plates sont autorisées pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumétries différentes et pour un volume secondaire arrière ou latéral pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les niveaux de toiture.

Gabarit

Le mur gouttereau du volume principal comporte :

- au minimum 2 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture ;
- au maximum 3 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Les hauteurs sous gouttière et de faîte s'accordent à celle du (de l'un des) volume(s) principal (aux) qui lui est(sont) mitoyen(s) avec une marge de maximum 20 %.

La hiérarchie des volumes est lisible et respectée : le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Dans le cas d'un volume secondaire à un niveau, sa surface au sol correspond à maximum 60 % de la surface au sol du volume principal. Dans le cas d'un volume secondaire sur 2 niveaux, sa surface au sol correspond à maximum 40% de la surface au sol du volume principal. Cette indication n'est pas d'application pour les « bâtiments de surface importante ».



Figure 11 : Les hauteurs sous gouttière et de faîte s'accordent à celle du (de l'un des) volume(s) principal (aux) qui lui est(sont) mitoyen(s) avec une marge de maximum 20 %

Bâtiments de surface importante

Les bâtiments affectés à une activité autre que résidentielle peuvent, si leurs besoins spécifiques le justifient, bénéficier d'une profondeur de bâtisse jusqu'à 30 m, uniquement sur le rez-de-chaussée le cas échéant. Ces constructions ou transformations respectent les indications relatives aux reculs et aux dégagements latéraux.

Ces bâtiments peuvent présenter un volume secondaire de 400 m² au maximum (et ne tenant pas compte des indications de pourcentage de surface au sol énoncé ci-avant). Les hauteurs -sous corniche et sous faîte- restent inférieures au gabarit du volume principal.

Composition des façades

Les niveaux sont clairement identifiés en façade à rue.

³⁰ Hors cheminées.

Les baies des façades orientées vers la rue présentent une dominante verticale dans l'ensemble. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

La somme des surfaces des ouvertures de baies (en ce compris les baies de portes) d'une façade vue depuis l'espace rue ne peut dépasser la moitié de la surface totale de cette façade.

Les ouvertures sont rythmées de manière à marquer les étages dans la continuité du bâti existant.

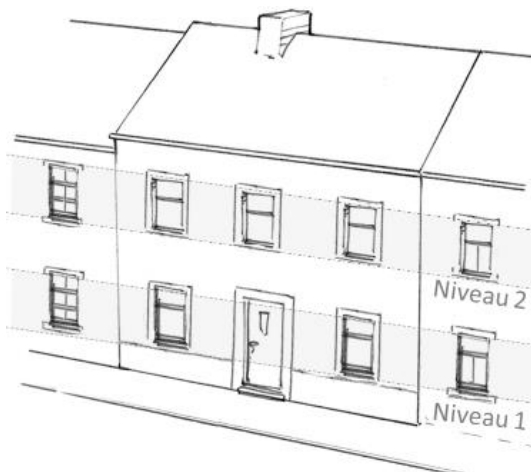


Figure 12 : Les ouvertures sont rythmées de manière à marquer les étages dans la continuité du bâti existant.

2.1.3.5 COULEURS

A l'exception des encadrements des baies, du vitrage, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs, dont l'une est dominante sans ambiguïté (c'est-à-dire que cette dernière est présente dans des proportions nettement plus importantes). L'ensemble des parements des façades des volumes d'une même propriété présente maximum trois couleurs différentes.

Les couleurs se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Si le contexte dans lequel s'implante le nouveau projet présente une teinte unique (minimum 3 bâtiments avoisinants dans un rayon de 50 m), alors la couleur du/des matériaux mis en œuvre correspond fidèlement à cette teinte.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le bardage d'ardoises naturelles ou artificielles de couleur gris anthracite est autorisé singulièrement pour les pignons exposés aux intempéries.

Le matériau de couverture des toitures est la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite. Dans le cas d'une toiture plate, la toiture peut présenter un revêtement végétal, un empierrement, ou des matériaux de couleur gris moyen à gris foncé.

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.1.3.6 AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

Indépendamment de ce qui est prescrit au chapitre relatif à la profondeur de bâtisse, une attention particulière est donnée aux vues afin que les aménagements, les constructions et les édifices divers dispensés de permis d'urbanisme ne soient pas perceptibles depuis l'espace public (place, voirie, sentier ...) et ne soient pas une gêne pour le voisinage.

Stationnement des véhicules

Lors de toute construction nouvelle et dans tout cas de division de logement, deux emplacements de parcage par logement sur terrain privé sont souhaités.

Toutefois, dans la mesure où l'AD 1 correspond au pôle principal de la commune, une tolérance est admise s'il est justifié que l'offre en stationnement du domaine public à proximité du projet offre la capacité à recevoir des véhicules supplémentaires sans compromettre l'équilibre pré-existant.

Pour les autres destinations d'un bien (commerce, bureau, ...), le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux.

L'intégralité des espaces de stationnement et car-port ne peut être implantée au-delà de la limite arrière du volume principal et des volumes principaux des propriétés voisines. Toutefois, si pour des projets de plusieurs logements, il est justifié que les possibilités de parcage en avant-cours, en garage(s) et/ou sur le domaine public ne sont pas suffisantes/ envisageables, un stationnement en intérieur d'îlot peut être envisagé pour autant :

- qu'il s'accompagne de mesures paysagères (renforcement de la verdurisation, plantation de haies et d'arbres,...) dans le but de constituer un espace tampon par rapport aux cours et jardins voisins.
- et que les zones de circulation et de stationnement ne créent pas de nuisance majeure pour les habitants de l'îlot (par l'organisation de l'espace, et/ou par la mise en place de dispositifs particuliers, anti-bruit par exemple).



Aire différenciée n°2 **AIRE DE BÂTI DES NOYAUX VILLAGEOIS**



SEPTEMBRE 2019

2.2 Aire différenciée n°2 - Aire de bâti des noyaux villageois

2.2.1 Objectifs urbanistiques

- tout nouveau **découpage parcellaire** s'inspire du caractère vernaculaire du morcellement villageois ; Les parcelles sont, de préférence, de petites tailles afin de favoriser la densité du bâti dans les cœurs de village.
- en termes de **modes d'implantation**, le volume principal s'implante dans l'optique de créer un ensemble cohérent dans la structure du cadre bâti dense existant.

Afin d'économiser l'espace (utiliser le sol avec parcimonie), le mode d'implantation tend vers la mitoyenneté. Si en raison de contrainte(s) probante(s), une implantation en isolé est sollicitée, les dégagements latéraux seront répartis inégalement, de manière à éviter leur systématisation et à permettre une densification et/ou une division parcellaire future ;

L'espace rue est marqué par des fronts bâtis (parfois végétaux) constitués des façades avant des volumes principaux, secondaires, annexes, murets ou haies³². Ce front marque l'alignement, ou délimite, en retrait, une avant-cour ouverte sur l'espace rue.

Les intérieurs d'ilots sont principalement consacrés aux cours et jardins ;



Figure 13: L'espace rue est marqué par des fronts bâtis ou végétaux constitués des façades avant des volumes principaux, secondaires, annexes, murets, ou haies

- en termes de **modification du relief du sol**, l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se fait en fonction des lignes de force du paysage ;
- en termes de **conservation** du bâti, une attention particulière est portée aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial ;
- en termes de **volumétries, de gabarits et de composition des façades**, les bâtiments présentent des typologies qui rappellent le cadre bâti traditionnel ;
- en termes de **couleurs**, l'homogénéité d'ensemble est recherchée par l'application de matériaux présentant les dominantes de couleurs locales et idéalement présentes dans l'environnement bâti immédiat ;
- les **abords** sont **aménagés** dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec celles des façades et dans une optique de sobriété ;

La perception de l'espace rue doit se comprendre comme un seul espace comprenant des surfaces horizontales, publiques (la rue) et privée (la zone de recul) et cerné par des plans verticaux (les façades des constructions, les murets, les haies).

- en termes de **stationnement des véhicules**, l'offre est en corrélation avec le programme, le site et le besoin, et n'engendre aucune difficulté de circulation sur les voiries ou nuisance pour le voisinage ;

Pour les bâtiments à usage collectif, on se référera aux indications de l'«Aire de bâti à usage collectif (AD6)».

³² En respect du code rural : les pieds sont implantés à minimum 50 cm des limites de propriété (hors haie mitoyenne)

2.2.2 Contenu supplémentaire éventuel

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD2 contient :

- lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer une modification significative du paysage ou du cadre bâti, les autorités communales se réservent la faculté de demander une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).
- lorsqu'un bâtiment pastillé à l'inventaire régional ou communal du patrimoine³³ fait l'objet d'une demande de démolition, le dossier comprend un rapport établissant l'état sanitaire du bien et une justification des motifs de démolition.

2.2.3 Indications relatives aux bâtiments et aux abords

2.2.3.0 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.2.3.1 PARCELLAIRE

Les découpes parcellaires ne peuvent présenter une uniformité de largeur.

2.2.3.2 MODES D'IMPLANTATION

Dégagements latéraux

Le dégagement latéral de l'ensemble « volume principal et secondaire éventuel » par rapport à une des limites mitoyennes est soit :

- nul (mitoyenneté, solution préférentielle sur au moins un côté)
- d'une largeur permettant la commodité d'usage (de l'ordre de 1 m)
- d'une largeur minimum susceptible d'accueillir un volume secondaire ou annexe (minimum 3 m)



Figure 14 : dégagement nul

Figure 15 : dégagement d'une largeur permettant la commodité d'usage

Figure 16: dégagement de largeur minimum susceptible d'accueillir un volume secondaire ou annexe

³³ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

Lorsque le volume principal n'est pas établi en mitoyenneté, les dégagements latéraux générés par la construction en isolé sont toujours nettement inégaux.

Recul

Le volume principal est situé :

- soit sur l'alignement (en mitoyenneté ou non) et dans ce cas les accès se font au niveau de la voirie ;
- soit avec un recul sur l'alignement inférieur ou égal à 6 m et pour autant qu'un volume (principal et/ou secondaire) soit implanté sur une limite parcellaire latérale (ou avec un dégagement latéral permettant la commodité d'usage). A Ossogne³⁵, le recul sur l'alignement du volume principal est inférieur à la hauteur sous gouttière de celui-ci;
Dans tous les cas, une implantation en recul ne pourra pas être envisagée si le bâti existant (contexte : ± 100 mètres autour de la parcelle) est majoritairement sur l'alignement.
- soit dans le prolongement d'un front bâti existant pour autant que les bâtiments de référence soient situés à moins de 25 m du projet ;
- soit, dans le cas d'une implantation à front d'une voirie régionale, avec un recul de 8 m sur l'alignement décrété. En l'absence d'un alignement décrété, le recul est de 8 m à partir de l'alignement normal défini pour la route³⁶ ;

Orientation

Le volume principal s'oriente :

- soit plus ou moins parallèlement à l'axe de voirie
- soit plus ou moins parallèlement aux courbes de niveaux, lorsque le terrain présente une déclivité de 15% ou plus (pente au droit de l'implantation). Le faite de la toiture est orienté plus ou moins parallèlement aux courbes de niveaux.

Relief – Niveau

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais-remblais. L'éventuel garage se situe sensiblement au même niveau que la voirie.

2.2.3.3 CONSERVATION

Dans le cas d'interventions sur un (ensemble de) bâtiment(s) pastillé(s) à l'inventaire régional ou communal du patrimoine³⁷, une attention particulière est portée aux caractéristiques qui confèrent à ce bâtiment ses qualités patrimoniales³⁸.

2.2.3.4 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FACADES

Profondeur de bâtisse

La zone de construction pour les différents volumes (principal et secondaire) s'étend sur toute la largeur de la parcelle en zone urbanisable, sur une profondeur de 20 m.

³⁵ Périmètre RGBSR (repris sur la carte des aires différenciées)

³⁶ Conformément à l'arrêté royal du 22 octobre 1934.

³⁷ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

³⁸ « Porter attention particulière » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...



Figure 17 : La zone de construction pour les différents volumes (principal et secondaire) s'étend sur toute la largeur de la parcelle en zone urbanisable, sur une profondeur de 20 m ;

Volumétrie

Le rapport «largeur façade à rue»/ «profondeur pignon» est de minimum 1,5. A Ossogne⁴¹, le rapport «largeur façade à rue»/ «profondeur pignon» est compris entre 1,5 et 1,8.



Figure 18 : rapport façade/pignon du volume principal

Les toitures sont à deux versants de même longueur et de même pente. Les pentes de toiture sont comprises entre 35 et 45 degrés. Le faîte est toujours orienté selon la longueur du bâtiment (la dimension la plus grande).

Dans les cas de mitoyenneté, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle du volume auquel il s'accôle (si ce dernier répond aux indications ci-dessus).

Les toitures ne présentent ni lucarnes, ni autres excroissances⁴². En cas de lucarne existante, le maintien de celle-ci se fera dans le respect du gabarit existant.

Les toitures des éventuels volumes secondaires peuvent présenter une toiture en appentis.

Les constructions à toiture plate ne sont pas autorisées à Ossogne⁴³. Ailleurs, les toitures plates sont autorisées pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumes différents. Des toitures plates sont également autorisées pour les volumes secondaires, pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les niveaux de toiture et par conséquent un respect de la

⁴¹ Périmètre RGBSR (repris sur la carte des aires différenciées)

⁴² Hors cheminées

⁴³ Périmètre RGBSR (repris sur la carte des aires différenciées)

hiérarchie apparente ou perçue des volumes. Si les circonstances s'y prêtent⁴⁴, un volume secondaire à toiture plate peut être implanté en façade avant. Dans ce cas, son gabarit est limité à un niveau (rez).



Figure 19: volume secondaire à toiture plate latéral, discret et intégré



Figure 20 : « Si les circonstances s'y prêtent, un volume secondaire à toiture plate peut être implanté en façade avant »

Gabarit

Le mur gouttereau du volume principal comporte :

- au minimum 2 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture ;
- au maximum 3 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Les hauteurs sous gouttière et de faîte s'accordent à celle du (de l'un des) volume(s) principal(aux) qui lui est(sont) mitoyen(s) avec une marge de maximum 20%.

Dans les cas de non-mitoyenneté entre les volumes principaux, le gabarit du nouveau volume principal s'accorde avec celui du volume principal du bâtiment qui lui est le plus proche et qui est implanté sur parcelle contigüe. Dans ce cas, la hauteur peut différer avec une marge de maximum 25%. Cette indication n'est pas d'application si le bâtiment le plus proche est situé à plus de 25 m du volume principal projeté.

La hiérarchie des volumes est lisible et respectée: le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Dans le cas d'un volume à un niveau, la surface au sol du volume secondaire correspond à maximum 60 % de la surface au sol du volume

⁴⁴ Par exemple : afin de procéder à une jonction architecturale élégante entre deux volumes principaux mitoyens implantés avec des reculs différents.

principal. La surface au sol est de maximum 40% dans le cas d'un volume secondaire sur 2 niveaux. Cette indication n'est pas d'application pour les « bâtiments de surface importante ».

Bâtiments de surface importante

Les bâtiments affectés à une activité autre que résidentielle peuvent, si leurs besoins spécifiques le justifient, bénéficier d'une profondeur de bâtisse plus importante (jusqu'à 30 m), uniquement sur le rez-de-chaussée le cas échéant.

Ces bâtiments peuvent présenter un volume secondaire de 400 m² au maximum (et ne tenant pas compte des indications de pourcentage de surface au sol énoncé ci-avant). Les hauteurs -sous corniche et sous faîte- restent inférieures au gabarit du volume principal.

Ces constructions ou transformations respectent les indications relatives aux reculs et aux dégagements latéraux et s'inspirent également du prescrit applicable au bâti de grand gabarit énoncé au chapitre relatif aux espaces non urbanisables.

Composition des façades

Les niveaux sont clairement identifiés en façade à rue.

Les baies des façades orientées vers la rue présentent une dominante verticale dans l'ensemble. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

La somme des surfaces des ouvertures (en ce compris les baies de portes) d'une façade vue depuis l'espace rue ne peut pas dépasser la moitié de la surface totale de cette façade.

Dans le cas d'un pignon implanté face à la voirie, ce dernier présente une élévation pleine ou est percé selon une composition soignée et équilibrée.

2.2.3.5 COULEURS

A l'exception des encadrements des baies, du vitrage, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs, dont l'une est dominante sans ambiguïté (c'est-à-dire que cette dernière est présente dans des proportions nettement plus importantes). L'ensemble des parements des façades des volumes d'une même propriété présente maximum trois couleurs différentes.

Les couleurs se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

A Ossogne⁴⁵, le matériau de parement des élévations sera uniquement:

- soit le grès ou le calcaire ;
- soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen ;
- soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen,

Si le contexte dans lequel s'implante le nouveau projet présente une teinte unique (minimum 3 bâtiments avoisinants dans un rayon de 50 m), alors la couleur du/des matériaux mis en œuvre correspond fidèlement à cette teinte.

Le bardage d'ardoises naturelles ou artificielles de couleur gris anthracite est autorisé singulièrement pour les pignons exposés aux intempéries.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le matériau de couverture des toitures est la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite. Dans le cas d'une toiture plate, la toiture peut présenter un revêtement végétal, un empierrement, ou des matériaux de teinte gris moyen à gris foncé.

⁴⁵ Périmètre RGBSR (repris sur la carte des aires différenciées)

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.2.3.6 AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Dans tous les cas d'implantation (sur l'alignement ou en recul), la zone de recul au-devant des bâtiments ne peut être clôturée sur l'alignement.



Figure 21: la zone de recul au-devant des bâtiments ne peut être clôturée sur l'alignement.

Dans le cas d'un mur de clôture ou de muret de soutènement en maçonnerie, sa couleur se réfère aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU. Sa hauteur est de 1 m maximum. Le muret peut être remplacé ou surmonté par une haie.

Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

Par leur implantation, leur orientation, ou les plantations projetée ou existante qui les entourent, les constructions et les édifices divers dispensés de permis d'urbanisme sont rendus peu perceptibles depuis l'espace public.

Stationnement des véhicules

Lors de toute construction nouvelle et dans tout cas de division de logement, deux emplacements de parcage par logement sont aménagés sur terrain privé.

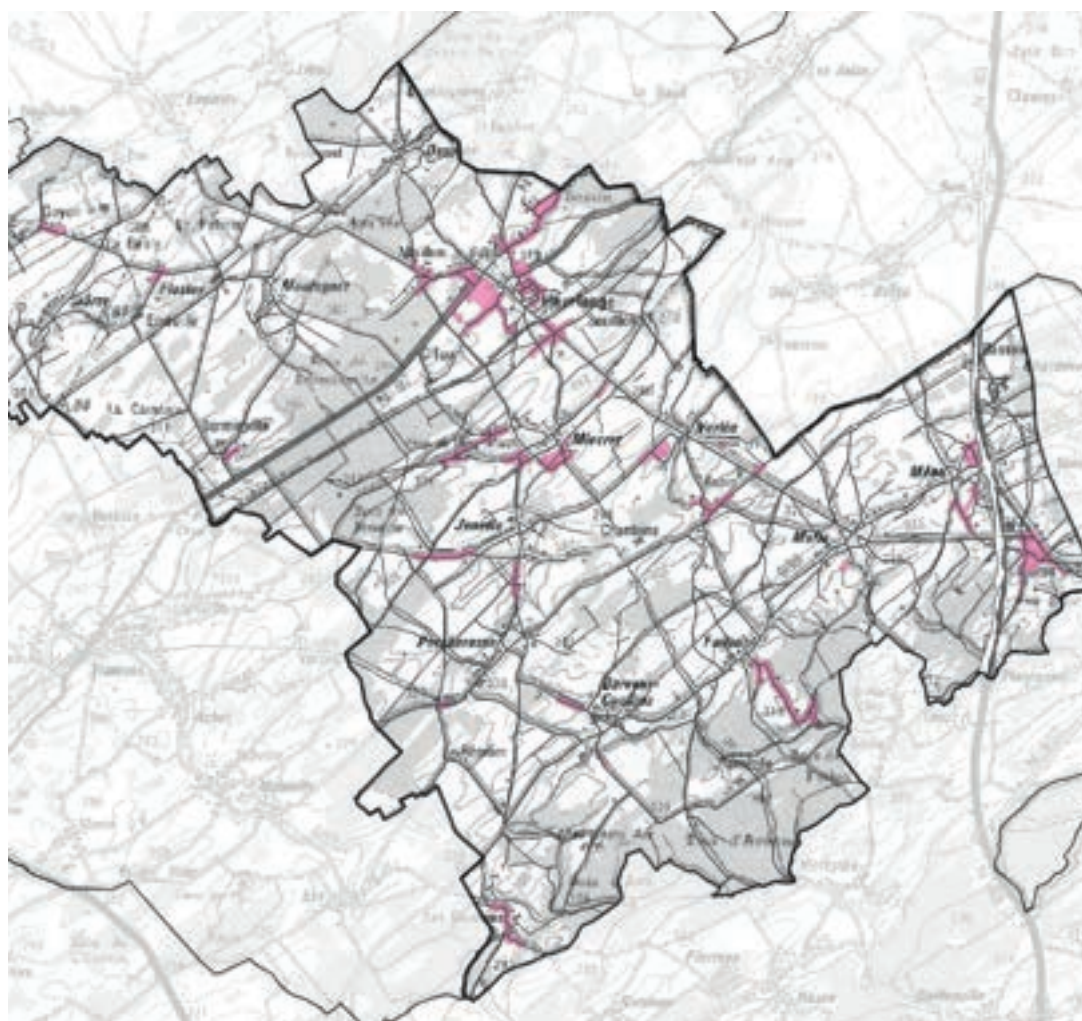
Pour les autres destinations d'un bien (commerce, bureau, ...), le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux.

L'intégralité des espaces de stationnement et car-port ne peut être implantée au-delà de la limite arrière du volume principal et des volumes principaux des propriétés voisines. Toutefois, si pour des projets de plusieurs logements, il est justifié que les possibilités de parcage en avant-cours ou en garage(s) ne sont pas suffisantes/envisageables, un stationnement en intérieur d'îlot peut être envisagé pour autant :

- qu'il s'accompagne de mesures paysagères (renforcement de la verdurisation, plantation de haies et d'arbres,...) dans le but de constituer un espace tampon par rapport aux cours et jardins voisins.
- et que les zones de circulation et de stationnement ne créent pas de nuisance majeure pour les habitants de l'îlot (par l'organisation de l'espace, et/ou par la mise en place de dispositifs particuliers, anti-bruit par exemple).



Aire différenciée n°3 **AIRE DU BÂTI PÉRIPHÉRIQUE ET DES HAMEAUX**



SEPTEMBRE 2019

2.3 Aire différenciée n°3 : Aire du bâti périphérique et des hameaux

2.3.1 Objectifs urbanistiques

- tout nouveau **découpage parcellaire** évite le systématisme : les lots présentent des surfaces différentes (en ce compris, contrairement aux AD1 et AD2, d'éventuelles parcelles de tailles importantes) ;
- en termes de **modes d'implantation**, le volume principal s'implante dans l'optique de créer un ensemble cohérent dans la structure du cadre bâti existant ;
Dans le cas d'une implantation en isolé, les dégagements latéraux seront répartis inégalement de manière à éviter leur systématisation et à permettre une densification et/ou une division parcellaire future ;
L'alignement est marqué par un front bâti ou un front végétal⁴⁶ ;
Les intérieurs d'îlots sont principalement consacrés aux cours et jardins ;
- en termes de **conservation** du bâti, une attention particulière est portée aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial ;
- en termes de **volumétries, de gabarits et de composition des façades**, les bâtiments présentent des typologies qui rappellent le cadre bâti traditionnel ;
- en termes de **modification du relief du sol**, l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se fait en fonction des lignes de force du paysage ;
- en termes de **couleurs**, l'homogénéité d'ensemble est recherchée par l'application de matériaux présentant les dominantes de couleurs locales et idéalement présentes dans l'environnement bâti immédiat ;
- les **abords** sont **aménagés** dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec celles des façades et dans une optique de sobriété ;
la perception de l'espace rue doit se comprendre comme un seul espace comprenant des surfaces horizontales, publiques (la rue) et privée (la zone de recul) et tantôt cernés par des plans verticaux (les façades des constructions, les murets, les haies), tantôt non cernés, le cas échéant avec des vues dégagées vers les paysages à l'arrière-plan.

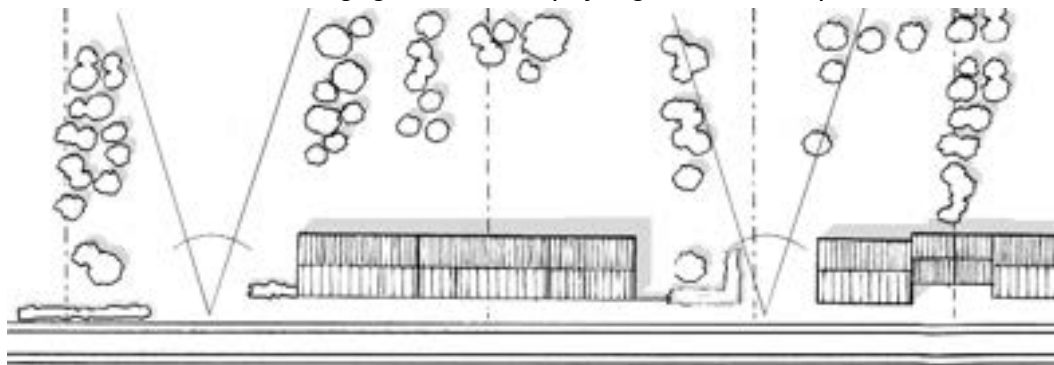


Figure 22 : espaces tantôt cernés par des plans verticaux (les façades des constructions, les murets, les haies), tantôt non cernés le cas échéant avec des vues dégagées vers les paysages à l'arrière-plan

- en termes de **stationnement des véhicules**, l'offre est en corrélation avec le programme, le site et le besoin, et n'engendre aucune difficulté de circulation sur les voiries ou nuisances pour le voisinage ;

Pour les bâtiments à usage collectif, on se référera aux indications de l'« Aire de bâti à usage collectif (AD6) ».

⁴⁶ En respect du code rural : les pieds sont implantés à minimum 50 cm des limites de propriété (hors haie mitoyenne)

2.3.2 Contenu supplémentaire éventuel

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD3 contient :

- lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer une modification significative du paysage ou du cadre bâti, les autorités communales se réservent la faculté de demander une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).
- lorsqu'un bâtiment pastillé à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁴⁷ fait l'objet d'une demande de démolition, le dossier comprend un rapport établissant l'état sanitaire du bien et une justification des motifs de démolition.

2.3.3 Indications relatives aux bâtiments et aux abords

2.3.3.0 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.3.3.1 PARCELLAIRE

Les découpes parcellaires ne peuvent présenter une uniformité de largeur.

Les parcelles les plus grandes, résultant d'une division parcellaire, présentent une superficie de l'ordre de 15 à 20 ares.

2.3.3.2 MODES D'IMPLANTATION

Dégagements latéraux

Le dégagement latéral de l'ensemble « volume principal et secondaire éventuel » par rapport à une des limites mitoyennes est soit :

- nul (mitoyenneté)
- d'une largeur permettant la commodité d'usage (de l'ordre d'1 m)
- supérieur à 4 m

Les dégagements latéraux générés par la construction en isolé sont toujours nettement inégaux.

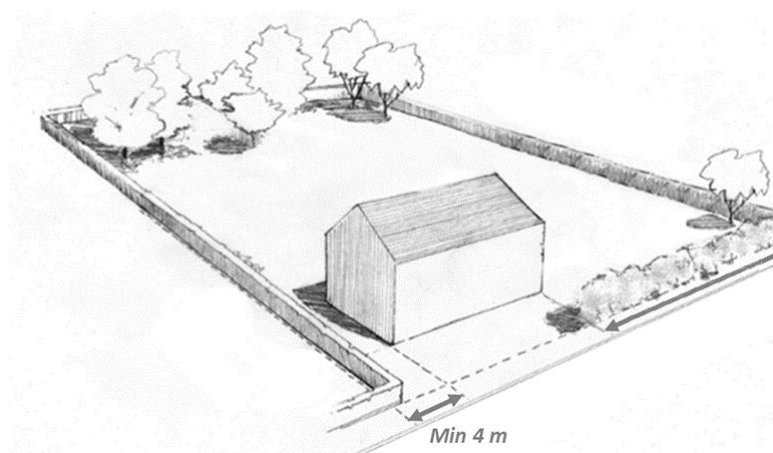


Figure 23: Les dégagements latéraux générés par la construction en isolé sont toujours nettement inégaux ;

⁴⁷ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

Recul

Le volume principal est situé :

- soit sur l'alignement ;
- soit avec un recul sur l'alignement inférieur ou égal à 6 m ;
- soit dans le prolongement ou en avant (5 m maximum) d'un front bâti existant pour autant que les bâtiments de référence soient situés à moins de 25 m du projet ;

Une implantation en recul ne peut pas être envisagée si le bâti existant (contexte : ± 100 mètres autour de la parcelle) est majoritairement sur l'alignement.

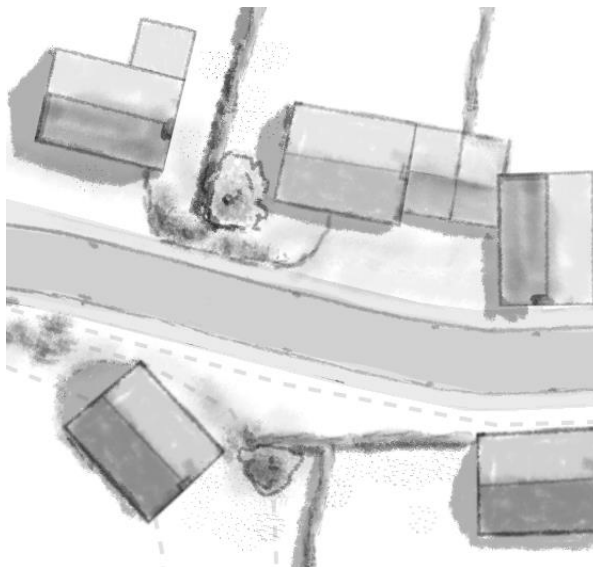


Figure 24: implantation du volume principal

- soit, dans le cas d'une implantation à front d'une voirie régionale, avec un recul de 8 m sur l'alignement décrété. En l'absence d'un alignement décrété, le recul est de 8 m à partir de l'alignement normal défini pour la route⁴⁸.

Orientation

Le volume principal s'oriente plus ou moins parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie.

Si le terrain présente une déclivité significative (de l'ordre de 15% de pente au droit de l'implantation), le faîte de la toiture s'oriente plus ou moins parallèlement aux courbes de niveaux.

Relief – Niveau

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais-remblais. L'éventuel garage se situe sensiblement au même niveau que la voirie.

2.3.3.3 CONSERVATION

Dans le cas d'interventions sur un (ensemble de) bâtiment(s) pastillé(s) à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁴⁹, une attention particulière est portée aux caractéristiques qui confèrent à ce bâtiment ses qualités patrimoniales⁵⁰.

⁴⁸ Conformément à l'arrêté royal du 22 octobre 1934.

⁴⁹ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

⁵⁰ « Porter attention particulière » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

2.3.3.4 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FACADES

Profondeur de bâtisse

La zone de construction pour les différents volumes (principal et secondaire) s'étend sur toute la largeur de la parcelle en zone urbanisable, sur une profondeur de 20 m.

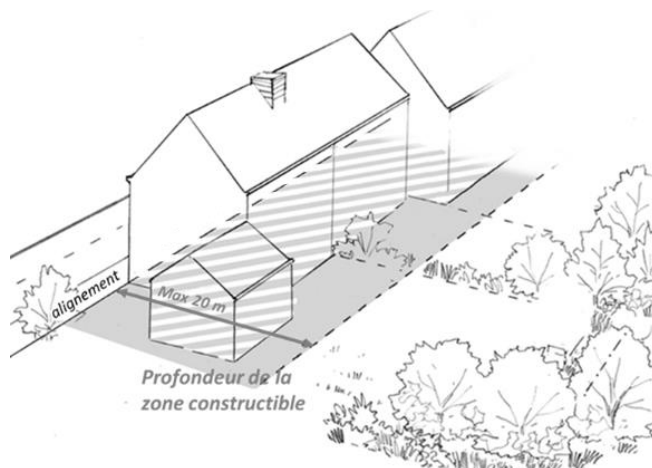


Figure 25 : La zone de construction pour les différents volumes (principal et secondaire) s'étend sur toute la largeur de la parcelle en zone urbanisable, sur une profondeur de 20 m ;

Volumétrie

Le rapport façade/pignon du volume principal est de minimum 1,5.

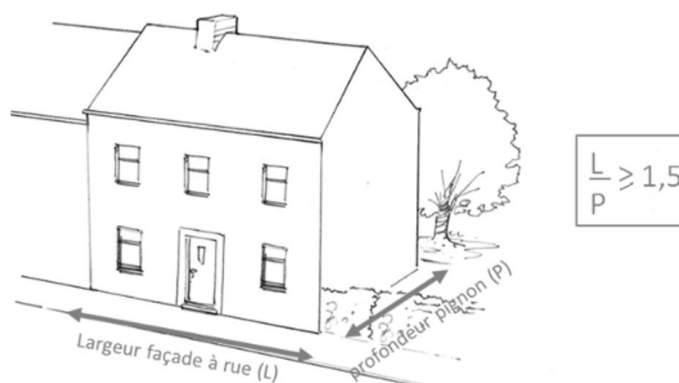


Figure 26 : rapport façade/pignon du volume principal

Les toitures sont à deux versants de même longueur et de même pente. Les pentes de toiture sont comprises entre 35 et 45 degrés. Le faîte est toujours orienté selon la longueur du bâtiment (la dimension la plus grande).

Dans les cas de mitoyenneté, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle du volume auquel il s'accôle (si ce dernier répond aux indications ci-dessus).

Les toitures ne présentent ni lucarnes, ni autres excroissances⁵³. En cas de lucarne existante, le maintien de celle-ci se fera dans le respect du gabarit existant.

Les toitures des éventuels volumes secondaires peuvent présenter une toiture en appentis.

Les toitures plates sont autorisées pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumes différents. Des toitures plates sont également autorisées pour les volumes secondaires, pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les niveaux de toiture et par

⁵³ Hors cheminées

conséquent un respect de la hiérarchie apparente ou perçue des volumes. En façade avant, les volumes secondaires à toiture plate sont limités à un niveau (rez).

Gabarit

Le mur gouttereau du volume principal comporte :

- au minimum 2 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture;
- au maximum 3 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Les hauteurs sous gouttière et de faîte s'accordent à celle du (de l'un des) volume(s) principal(aux) qui lui est(sont) mitoyen(s) avec une marge de maximum 20%.

Dans les cas de non-mitoyenneté entre les volumes principaux, le gabarit du nouveau volume principal s'accorde avec celui du volume principal du bâtiment qui lui est le plus proche et qui est implanté sur parcelle contigüe. Dans ce cas, la hauteur peut différer avec une marge de maximum 25%. Cette indication n'est pas d'application si le bâtiment le plus proche est situé à plus de 25 m du volume principal projeté.

La hiérarchie des volumes est lisible et respectée: le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. La surface au sol du volume secondaire correspond à maximum 60 % de la surface au sol du volume principal (dans le cas d'un volume à un niveau). La surface au sol est de maximum 40% dans le cas d'un volume secondaire sur 2 niveaux. Cette indication n'est pas d'application pour les « bâtiments de surface importante ».

Bâtiments de surface importante

Les bâtiments affectés à une activité autre que résidentielle peuvent, si leurs besoins spécifiques le justifient, bénéficier d'une profondeur de bâtisse plus importante (jusqu'à 30 m), uniquement sur le rez-de-chaussée le cas échéant.

Ces bâtiments peuvent présenter un volume secondaire de 400 m² au maximum (et ne tenant pas compte des indications de pourcentage de surface au sol énoncé ci-avant). Les hauteurs -sous corniche et sous faîte- restent inférieures au gabarit du volume principal.

Ces constructions ou transformations respectent les indications relatives aux reculs et aux dégagements latéraux et s'inspirent également du prescrit applicable au bâti de grand gabarit énoncé au chapitre relatif aux espaces non urbanisables.

Composition des façades

Les niveaux sont clairement identifiés en façade à rue.

Les baies des façades orientées vers la rue présentent une dominante verticale d'ensemble. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

Des bandeaux en relation avec un « élément architectural » (toit plat, gouttière,...) sont tolérés en façade vue depuis l'espace rue.

La somme des surfaces des ouvertures (en ce compris les baies de portes) d'une façade vue depuis l'espace rue ne peut pas dépasser la moitié de la surface totale de cette façade.

Dans le cas d'un pignon implanté face à la voirie, ce dernier présente une élévation pleine ou est percé selon une composition soignée et équilibrée.

2.3.3.5 COULEURS

A l'exception des encadrements des baies, du vitrage, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs, dont l'une est dominante sans ambiguïté (c'est-à-dire que cette dernière est présente dans des proportions nettement plus importantes). L'ensemble des parements des façades des volumes d'une même propriété présente maximum trois couleurs différentes.

Les couleurs se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Si le contexte dans lequel s'implante le nouveau projet présente une teinte unique (minimum 3 bâtiments avoisinants dans un rayon de 50 m), alors la couleur du/des matériaux mis en œuvre correspond fidèlement à cette teinte.

Le bardage d'ardoises naturelles ou artificielles de couleur gris anthracite est autorisé singulièrement pour les pignons exposés aux intempéries.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le matériau de couverture des toitures est la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite. Dans le cas d'une toiture plate, la toiture peut présenter un revêtement végétal, un empierrement, ou des matériaux de couleur gris moyen à gris foncé.

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa couleur, sa texture ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.3.3.6 AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Dans tous les cas d'implantation (sur l'alignement ou en recul), la zone de recul au-devant des bâtiments ne peut être clôturée sur l'alignement. Dans le cas d'une implantation avec un recul supérieur à 6 m⁵⁴ ou au-devant des cours et jardin, la propriété peut être clôturée par une haie ou un mur.



Figure 27: la zone de recul au-devant des bâtiments ne peut être clôturée sur l'alignement.

Dans le cas d'un mur de clôture ou de muret de soutènement, sa couleur se réfère aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

Par leur implantation, leur orientation, ou les plantations projetées ou existantes qui les entourent, les constructions et les édifices divers dispensés de permis d'urbanisme sont rendus peu perceptibles depuis l'espace public.

La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée.

Stationnement des véhicules

Lors de toute construction nouvelle et dans tout cas de division de logement, deux emplacements de parking par logement sont aménagés sur terrain privé.

Pour les autres destinations d'un bien (commerce, bureau, ...), le nombre d'emplacements de parking minimum est étudié en concertation avec les services communaux.

⁵⁴ Voir 2.3.3.2 : mode d'implantation

L'intégralité des espaces de stationnement et car-port ne peut être implantée au-delà de la limite arrière du volume principal et des volumes principaux des propriétés voisines. Toutefois, si pour des projets de plusieurs logements, il est justifié que les possibilités de parcage en avant-cours ou en garage(s) ne sont pas suffisantes/envisageables, un stationnement en intérieur d'îlot peut être envisagé pour autant :

- qu'il s'accompagne de mesures paysagères (renforcement de la verdurisation, plantation de haies et d'arbres,...) dans le but de constituer un espace tampon par rapport aux cours et jardins voisins.
- et que les zones de circulation et de stationnement ne créent pas de nuisance majeure pour les habitants de l'îlot (par l'organisation de l'espace, et/ou par la mise en place de dispositifs particuliers, anti-bruit par exemple).

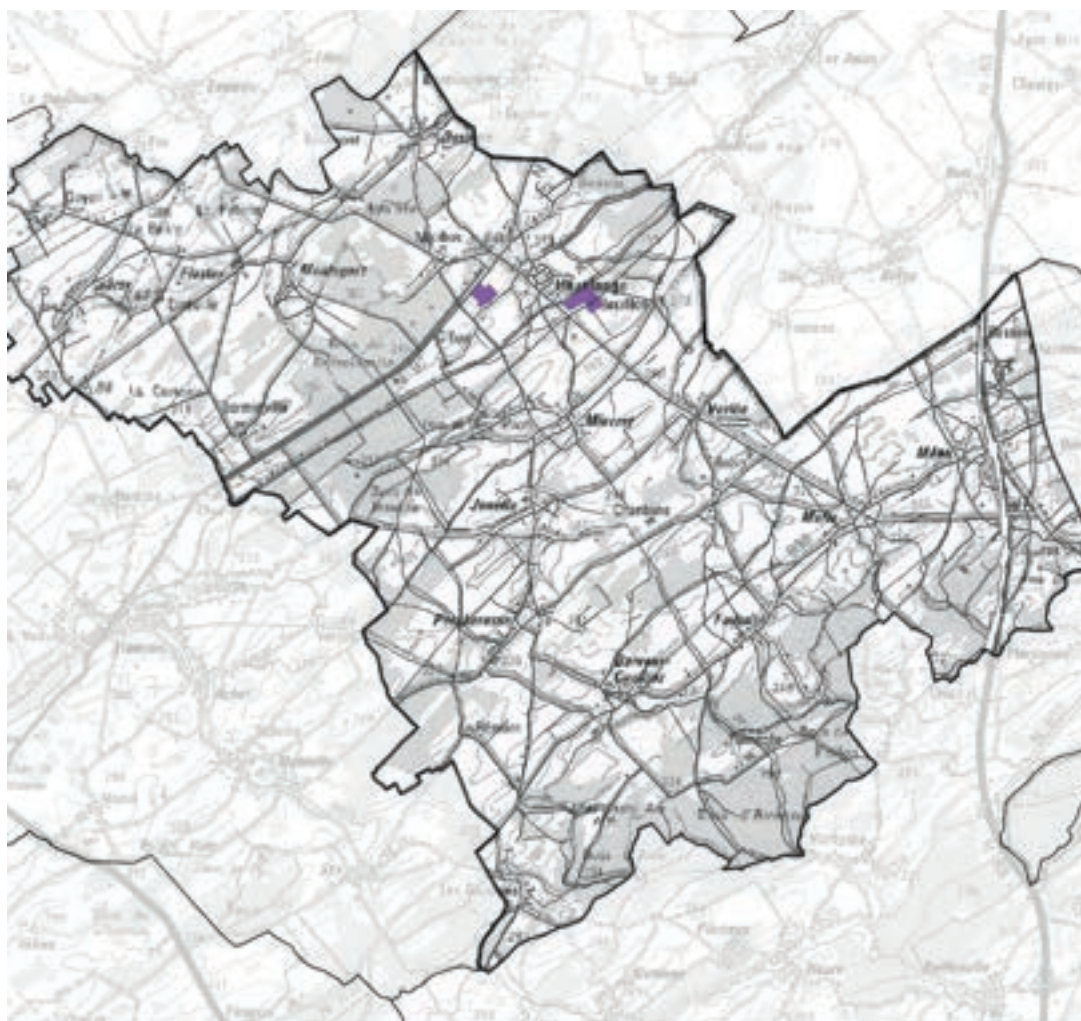
PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

Guide communal d'urbanisme

Aire différenciée n°4 **AIRE DE BÂTI DE TYPE INDUSTRIEL ET ARTISANAL**



SEPTEMBRE 2019

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be



2.4 Aire différenciée n°4: Aire de bâti de type industriel et artisanal

2.4.1 Objectifs urbanistiques

- en termes de modes d'**implantation**, la relation du bâti avec le relief du terrain et l'espace-rue est particulièrement soignée ;
- en termes de **volumétries**, les bâtiments sont simples, compacts et assez allongés ;
- en termes de **conservation** du bâti, une attention particulière est portée aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial ;
- en termes de **modification du relief du sol**, l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti ;
- en termes de **couleurs**, l'homogénéité est recherchée ;
- Afin de conférer un espace rue de qualité, les parties de bâtiments dont l'architecture est la plus soignée (entrée, bureaux, salles de réunion ...) sont disposées du côté de la voirie ;

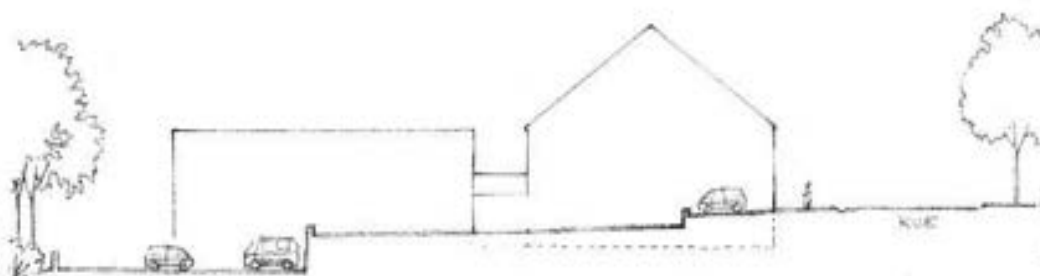


Figure 28: les parties de bâtiments dont l'architecture est la plus soignée (entrée, bureaux, salles de réunion ...) sont disposées du côté de la voirie

- en termes d'**aménagement des abords**, la perception de l'espace rue doit se comprendre comme un seul espace comprenant des surfaces horizontales, publiques (la rue) et privée (la zone de recul) et cerné par des plans verticaux (les façades des constructions, les murets, les haies, les alignements d'arbres).
- en termes de **stationnement des véhicules**, l'offre est en corrélation avec le programme, le site et le besoin, et n'engendre aucune difficulté de circulation sur les voiries ou nuisances pour le voisinage ;

2.4.2 Contenu supplémentaire éventuel

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD4 contient :

- lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer une modification significative du paysage ou du cadre bâti, les autorités communales se réservent la faculté de demander une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).
- lorsqu'un bâtiment pastillé à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁵⁵ fait l'objet d'une demande de démolition, le dossier comprend un rapport établissant l'état sanitaire du bien et une justification des motifs de démolition.

⁵⁵ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

2.4.3 Indications relatives aux bâtiments et aux abords

2.4.3.0 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.4.3.1 MODES D'IMPLANTATION

Orientation

Les bâtiments s'implantent parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie.

Si le terrain présente une déclivité significative (de l'ordre de 15% de pente au droit de l'implantation), le faîte de la toiture s'oriente plus ou moins parallèlement aux courbes de niveaux.

Lorsque plusieurs bâtiments présentant une même orientation sont déjà implantés à proximité d'un nouveau projet, ce dernier s'implante suivant une orientation similaire (parallèle ou perpendiculaire) au bâti existant et dans le prolongement d'un front bâti existant.

Recul

Le ou les volumes principal(aux) est(sont) situé(s) en recul de 4 à 8 mètres sur l'alignement.

Dégagements latéraux

Dans le cas d'une implantation en isolé, on veille à ce que les dégagements latéraux soient répartis inégalement (minimum de 40 %, mesurée entre les deux dimensions sur le front de bâtisse) et de manière à éviter leur systématisation.

En cas de dégagement latéral, celui-ci présente toujours au minimum une largeur susceptible d'accueillir un volume secondaire ou annexe.

Relief

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords s'inscrivent dans le relief du sol et se fait en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti.

2.4.3.2 CONSERVATION

Dans le cas d'interventions sur un (ensemble de) bâtiment(s) pastillé(s) à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁵⁶, une attention particulière est portée aux caractéristiques qui confèrent à ce bâtiment ses qualités patrimoniales⁵⁷.

2.4.3.3 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FACADES

Profondeur de bâtisse

Sauf avis contraire des services de secours, la zone de construction pour les volumes principaux s'étend sur toute la profondeur de la parcelle.

Volumétrie

Le rapport façade/pignon du volume principal ne dépasse pas 5.

⁵⁶ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

⁵⁷ « Porter attention particulière » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

Les toitures sont plates ou à deux versants symétriques (angle de pente de 25° à 30°). Toutefois, la pente peut être plus importante (entre 35 et 45°) si elle relève du souci de cohérence avec des bâtiments proches présentant des inclinaisons plus fortes.

Les volumes secondaires présentent le même type de toiture que celle du volume principal ou une toiture plate.

Dans les cas de mitoyenneté, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle d'un ou des volume(s) mitoyen(s) (si celle-ci répond aux indications ci-dessus) ou une transition par jeux de volume.

Gabarit

La mur gouttereau (hauteur sous acrotère ou sous gouttière) du volume principal est :

- de minimum 3 m, en affichant toujours une composition de façade de qualité ;
- de maximum 7 m tout en affichant toujours deux niveaux de baie en façade avant ou à tout le moins une composition de façade de qualité.

La hiérarchie des volumes est lisible et respectée: le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs des murs gouttereaux.

Composition des façades

En façades perceptibles depuis les voiries, la composition architecturale est soignée et éventuellement innovante pour autant que les couleurs restent sobres et que les contrastes jouent sur la texture d'un matériau plutôt que sur la couleur.

Les percements sont prévus de manière à créer une façade de qualité visible depuis l'espace public.

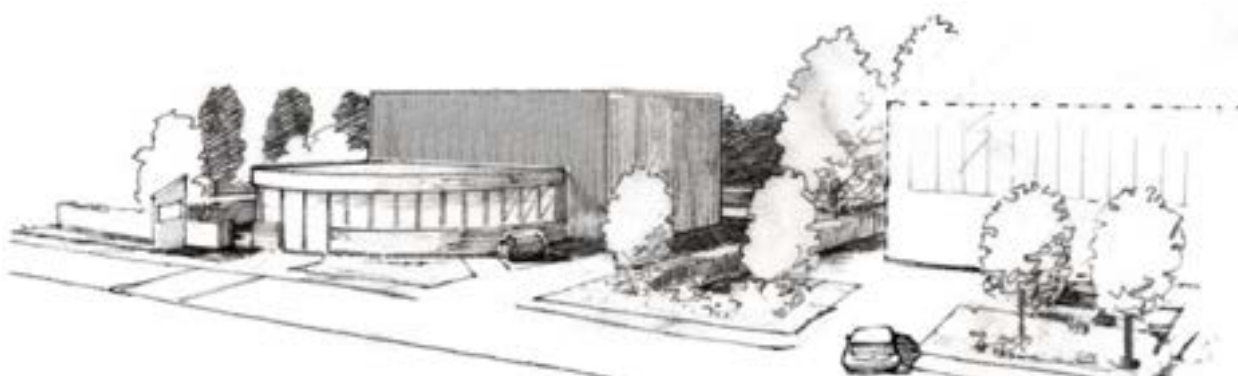


Figure 29: Composition architecturale soignée pour les façades perceptibles depuis la voirie

2.4.3.4 COULEURS

A l'exception des encadrements des baies, du vitrage, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs. L'ensemble des parements façades des volumes d'une même propriété présente maximum trois couleurs différentes.

Les couleurs se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Si le contexte dans lequel s'implante le nouveau projet présente une teinte unique (minimum 3 bâtiments avoisinants dans un rayon de 100 m), alors la couleur du/des matériaux mis en œuvre correspond fidèlement à cette teinte.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le matériau de couverture des toitures est soit :

- la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite ;

- métallique de ton mat gris foncé (par exemple le zinc) ;
- dans le cas d'une toiture plate, un revêtement végétal, un empierrement, ou des matériaux de couleur gris moyen à gris foncé.

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.4.3.5 AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Les espaces de stockage sont disposés de façon à être les moins visibles possibles à partir de l'espace public.

Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

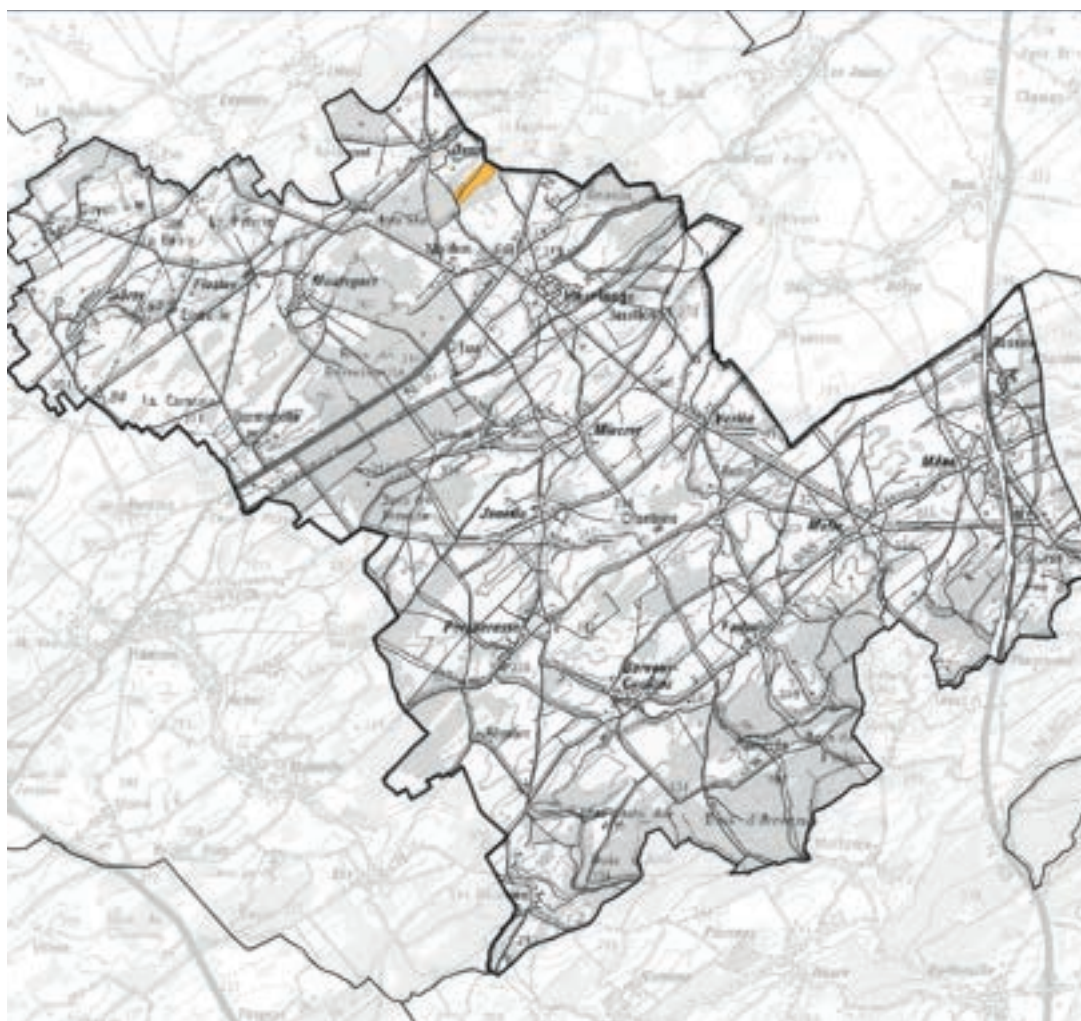
La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et haies est encouragée

Stationnement de véhicules

Le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux, sans descendre en dessous d'un emplacement par 100 m² brut construit ou 1,5 emplacement par 5 salariés.



Aire différenciée n°5 **AIRE DE BÂTI DE LA ZONE DE LOISIRS DU BOIS DE OSSOGNE**



SEPTEMBRE 2019

2.5 Aire différenciée n°5 – Aire de bâti de la zone de loisirs du bois d'Ossogne

2.5.1 Objectifs urbanistiques

- En termes de **paysage** et d'**aménagement des abords**, tout aménagement du site est pensé afin de concourir au respect ainsi qu'à la mise en valeur du paysage naturel boisé et à l'enrichissement du maillage écologique.
- En termes d'**implantation**, des espaces verts de surfaces significatives sont ménagés entre les espaces consacrés aux constructions afin que la zone de loisir apparaisse de loin comme étant le prolongement des espaces boisés situé au sud et à l'est d'Ossogne.
- En termes de **modifications de relief du sol**, celles-ci sont limitées et motivées par un souci d'esthétique paysagère.

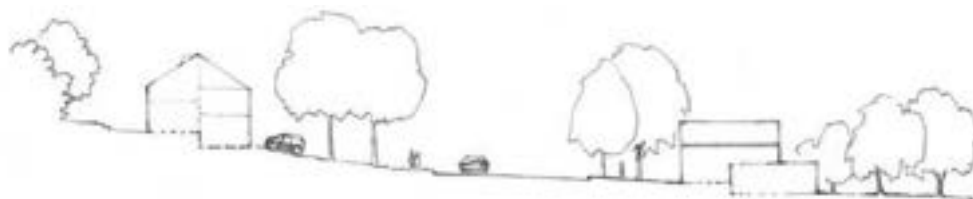


Figure 30 : Adaptation au relief naturel et limitation des déblais/ remblais

- En termes de **couleurs**, ceux-ci sont choisis pour être en accord avec le contexte naturel.
- En termes de **stationnement** et de mobilité, les espaces dévolus au stationnement sont réduits en nombre et localisés à la périphérie de la zone. La desserte interne de la zone favorise les déplacements à pied et à vélo.

2.5.2 Contenu supplémentaire éventuel

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD5 contient :

- une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).

2.5.3 Indications relatives aux bâtiments

2.5.3.0 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.5.3.1 MODE D'IMPLANTATION

Les constructions sont implantées de manière à favoriser la création de couverts arborés importants.

Les bâtiments s'adaptent au relief naturel du terrain et leur implantation limite au maximum les déblais et les remblais.

2.5.3.2 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FACADES

Volumétrie

Le rapport façade/pignon du volume principal est de minimum 1,5.

Les toitures des volumes sont :

- soit à deux versants de même longueur et de même pente. Cette dernière est comprise entre 35 et 45 degrés. Le faîte est toujours orienté selon la longueur du bâtiment (la dimension la plus grande).
- soit plates et végétalisées.

Gabarit

Le gabarit du volume principal est :

- de minimum un niveau;
- de maximum deux niveaux. Un éventuel troisième niveau peut être partiellement engagé dans les combles s'il s'agit de toitures à versant.

La hiérarchie des volumes est respectée, le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous corniche et sous faîte mais également la longueur et la profondeur du bâtiment.

Composition des façades

La composition architecturale est libre.

Relief – Niveau

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords s'inscrivent dans le relief du sol et se fait en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti.

2.5.3.3 COULEURS ET MATERIAUX

La couleur du matériau de parement des élévations se réfère aux teintes des matériaux locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Le matériau de parement des élévations des volumes secondaires et/ou annexe est toujours de même couleur que celle du volume principal.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le matériau de couverture des toitures est soit :

- la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite ;
- le substrat végétal adéquat pour mettre en œuvre une toiture « verte ».
- l'empierrement.

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.5.3.4 AMENAGEMENT DES ABORDS

La zone de recul se situe au même niveau que l'espace public.

Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.



Aire différenciée n°6
AIRE DE BÂTI À USAGE COLLECTIF



SEPTEMBRE 2019

2.6 Aire différenciée n°6 : Aire de bâti à usage collectif

2.6.1 Objectif urbanistique

- en termes de **mode d'implantation**, la relation du bâti avec le relief du terrain et l'espace-rue est particulièrement soignée.
- en termes de **conservation** du bâti, une attention particulière est portée aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial ;
- en termes de **volumétries, de gabarits et de composition des façades**, les bâtiments présentent des volumétries peu profondes et sont couverts par des toitures à versants ou des toits plats. La localisation de volumes de grand gabarit au cœur des noyaux villageois implique une architecture de façade particulièrement soignée.
- en termes de **modification du relief du sol**, l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se fait en fonction des lignes de force du paysage ;
- en termes de **couleurs**, l'homogénéité d'ensemble est recherchée par l'application de matériaux présentant les dominantes de couleurs locales et idéalement présentes dans l'environnement bâti immédiat; Une touche de couleur, en contraste, peut néanmoins être justifiée par les programmes particuliers (ex : école, salle de sport,...).
- en termes d'**aménagement des abords**, la perception de l'espace rue doit se comprendre comme un seul espace comprenant des surfaces horizontales, publiques (la rue) et privée (la zone de recul) et cerné par des plans verticaux (les façades des constructions, les murets, les haies, les alignements d'arbres).
- en termes de **stationnement des véhicules**, l'offre est en corrélation avec le programme, le site et le besoin, et n'engendre aucune difficulté de circulation sur les voiries ou nuisances pour le voisinage ;

Si la reconversion globale d'un site à usage collectif est envisagée à des fins d'habitat, on se référera à l'aire de bâti résidentiel (AD1, AD2, AD3) la plus proche.

2.6.2 Contenu supplémentaire éventuel

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD6 contient :

- lorsque les actes et travaux engendrent une modification significative du paysage ou du cadre bâti, les autorités communales se réservent la faculté de demander une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).
- lorsqu'un bâtiment pastillé à l'inventaire régional ou communal du patrimoine fait l'objet d'une demande de démolition, le dossier comprend un rapport établissant l'état sanitaire du bien et une justification des motifs de démolition.

2.6.3 Indications relatives aux bâtiments et aux abords

2.6.3.0 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.6.3.1 MODES D'IMPLANTATION

Orientation

Le volume principal s'oriente :

- soit plus ou moins parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie.
- soit, si le terrain présente une déclivité significative (de l'ordre de 15% de pente au droit de l'implantation), le faite de la toiture s'oriente plus ou moins parallèlement aux courbes de niveaux.

Relief

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords s'inscrivent dans le relief du sol et se fait en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti.

2.6.3.2 CONSERVATION

Dans le cas d'interventions sur un (ensemble de) bâtiment(s) pastillé(s) à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁶⁰, une attention particulière est portée aux caractéristiques qui confèrent à ce bâtiment ses qualités patrimoniales⁶¹.

2.6.3.3 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FACADES

Le gabarit des bâtiments peut être jusqu'à 30% plus élevé que celui qui est applicable dans l'aire différenciée urbanisable la plus proche (AD1, AD2, AD3).

La composition architecturale est libre.

2.6.3.4 COULEURS ET MATERIAUX

A l'exception des encadrements des baies, du vitrage, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs, dont l'une est dominante sans ambiguïté (c'est-à-dire que cette dernière est présente dans des proportions nettement plus importantes). L'ensemble des parements des façades des volumes d'une même propriété présente maximum trois couleurs différentes.

Les couleurs se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Si le contexte dans lequel s'implante le nouveau projet présente une teinte unique (minimum 3 bâtiments avoisinants dans un rayon de 50 m), alors la couleur du/des matériaux mis en œuvre correspond fidèlement à cette teinte.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le matériau de couverture des toitures à versant est la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite.

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.6.3.5 AMENAGEMENT DES ABORDS

Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

Stationnement des véhicules

Le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux, sans descendre en-dessous d'un emplacement par 100 m² brut construit.

⁶⁰ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

⁶¹ « Porter attention particulière » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...



Aire différenciée n°7 **AIRE DE DÉPENDANCE D'EXTRACTION**



SEPTEMBRE 2019

2.7 Aire différenciée n°7 : Aire de dépendances d'extraction

2.7.1 Objectif urbanistique

- Comme le prévoit le schéma de développement communal, l'objectif n'est pas d'y concrétiser une nouvelle urbanisation, mais plutôt de laisser la nature reprendre ses droits autour des constructions existantes.
- En termes d'**implantation**, la priorité est donnée au respect de la structure physique du lieu, des espaces verts et des masses boisées.
- En termes de **modification de relief du sol**, celles-ci sont limitées et motivées par un souci d'esthétique paysagère.
- En termes de **couleurs**, ceux-ci sont choisis pour être en accord avec le contexte naturel.

2.7.2 Contenu supplémentaire éventuel

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD7 contient :

- lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer une modification significative du paysage ou du cadre bâti, les autorités communales se réservent la faculté de demander une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).
- chaque projet comprend un plan d'implantation général envisageant les extensions possibles en fonction des circulations, des accès et des zones de travail.

2.7.3 Indications relatives aux bâtiments et aux abords

2.7.3.1 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.7.3.1 EVOLUTION EVENTUELLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cette aire ne prévoit pas l'implantation de nouvelles habitations. En cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement d'une habitation existante ou d'application de la règle de comblement (telle que prévue par la législation wallonne d'aménagement du territoire), il convient de se référer aux « indications applicables au bâti de moindre ampleur (habitations) » de l'AD8.

2.7.3.2 AMENAGEMENT DES ABORDS

Les accès aux carrières sont réalisés sur chemin carrossable respectant au maximum le relief du sol existant.

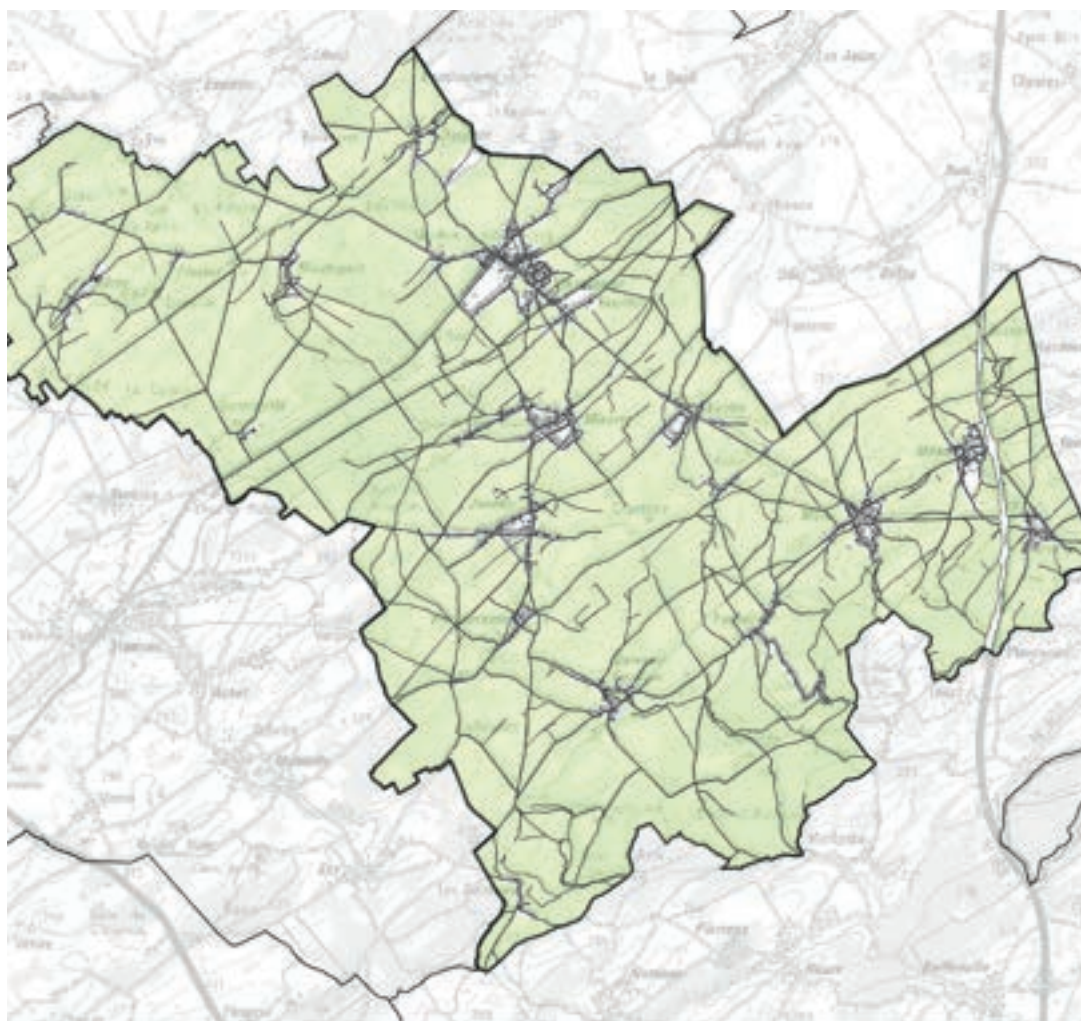
PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

Guide communal d'urbanisme

Aire différenciée n°8 **ESPACES NON URBANISABLES**



SEPTEMBRE 2019

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

DR(EA)²M

2.8 Aire différenciée n°8 : Espaces non urbanisables

2.8.1 Objectif urbanistique

- en termes de **paysage**, une attention toute particulière est portée à la perception du projet depuis différents points de vue sensibles ; Sans faire abstraction des contraintes techniques liées à l'activité agricole, les **implantations**, aménagements et **modifications du relief du sol** sont pensés afin de concourir au respect ainsi qu'à la mise en valeur du paysage naturel et à l'enrichissement du maillage écologique ; la concentration à proximité d'un noyau bâti ou d'éléments marquant du paysage comme un bois est privilégiée. La dispersion du bâti est proscrite ;
- en termes de **conservation** du bâti, une attention particulière est portée aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial ;
- en termes de **volumes**, les volumétries sont simples ;
- en termes de **couleurs**, les teintes sont neutres et leur nombre est limité ;
- en termes d'**abords**, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets accompagnent le projet sans le camoufler.
- en termes de **stationnement des véhicules**, l'offre est en corrélation avec le programme, le site et le besoin, et n'engendre aucune difficulté de circulation sur les voiries ou nuisances pour le voisinage ;

2.8.2 Contenu supplémentaire éventuel

Outre ce qui est prévu dans la législation régionale en matière de contenu des dossiers, une demande de permis d'urbanisme relative à l'AD8 contient :

- lorsqu'un bâtiment pastillé à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁶⁴ fait l'objet d'une demande de démolition, le dossier comprend un rapport établissant l'état sanitaire du bien et une justification des motifs de démolition.
- lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer une modification significative du paysage ou du cadre bâti, les autorités communales se réservent la faculté de demander une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti).
- chaque projet comprend un plan d'implantation général envisageant les extensions possibles en fonction des circulations, des accès et des zones de travail et de stockage.

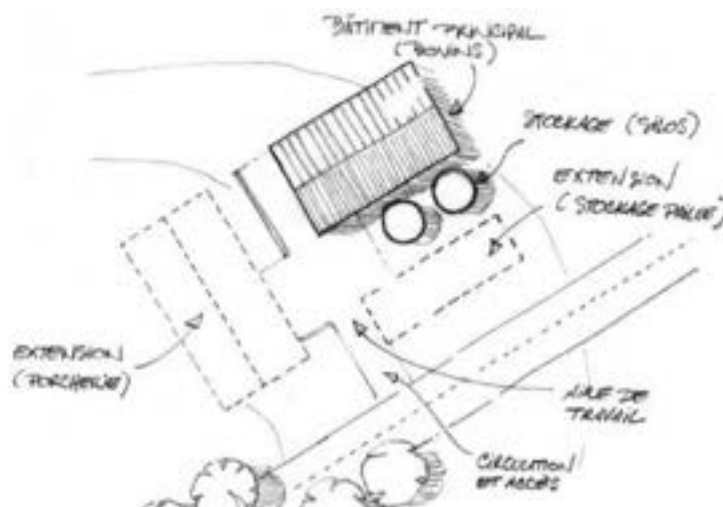


Figure 31 : Un plan d'implantation général envisageant les extensions possibles

⁶⁴ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

2.8.3 Indications relatives aux bâtiments de gabarit important

2.8.3.0 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.8.3.1 LOCALISATION

Toute nouvelle construction s'implante à proximité d'un élément fort du paysage : noyau bâti, petit bosquet, bois, ... tout en évitant les lignes de crêtes et fonds de vallée. Dans tous les cas, la dissémination des constructions est évitée.

Dans le cas d'une localisation dans un paysage ouvert, la construction est encadrée de plantations.

Le choix du terrain permet de combiner le respect du relief naturel avec une orientation optimale.



Figure 32 : Eviter la dissémination des constructions (croquis de gauche), les regrouper là où l'atteinte au paysage est la moins dommageable et les encadrer par de la végétation (croquis de droite)

2.8.3.2 IMPLANTATION

Orientation

A moins que des contraintes techniques ou sanitaires justifient un autre choix d'implantation⁶⁵, les bâtiments :

- s'orientent parallèlement aux lignes de force du paysage et/ou aux courbes de niveaux ;
- s'articulent entre eux parallèlement ou perpendiculairement de manière à laisser des espaces fonctionnels libres et en respectant l'organisation du bâti existant ;



Figure 33 : Des espaces fonctionnels libres entre des bâtiments correctement articulés entre eux

⁶⁵ Afin, par exemple, de garantir au bâtiment un fonctionnement optimal notamment point de vue de la ventilation, de l'isolation ou de l'éclairage ;

Recul

Une implantation en recul ne peut être envisagée si le bâti existant (contexte : ± 100 m autour de la parcelle) est majoritairement sur l'alignement.

Relief

Les dénivellations naturelles du terrain sont utilisées au maximum pour assurer l'intégration du bâtiment et éviter des déblais et remblais importants. Les déblais sont préférés aux remblais.

2.8.3.3 CONSERVATION

Dans le cas d'interventions sur un (ensemble de) bâtiment(s) pastillé(s) à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁶⁶, une attention particulière est portée aux caractéristiques qui confèrent à ce bâtiment ses qualités patrimoniales⁶⁷.

2.8.3.4 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FACADES

Volumétrie

Le rapport façade/pignon du volume principal est compris entre 1,5 et 4, avec une longueur de maximum 70 m.

Les toitures de tous les volumes sont à deux versants de même longueur et de même pente. Cette dernière est comprise entre 20 et 30 degrés. Toutefois, la pente peut être plus importante (autour de 35°) si elle relève du souci de cohérence avec des bâtiments anciens présentant des inclinaisons plus fortes.

Le faîte est toujours orienté selon la longueur du bâtiment (la dimension la plus grande).

Les volumes en extension sont :

- soit en appentis contre l'un des pignons de volume principal ;
- soit dans la prolongation de la toiture ;

Les constructions à toiture plate ne sont pas autorisées hormis pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumétries différentes. Cette possibilité n'est pas admise dans le périmètre RGBSR autour d'Ossogne.

Gabarit

La hauteur sous gouttière (ou hauteur du mur gouttereau) du volume principal est :

- de minimum 4 m ;
- de maximum 8,5 m.

Dans les cas de mitoyenneté, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle du volume auquel il s'accolle. Le gabarit (les hauteurs des faîtes et des gouttières) s'accorde avec une marge de maximum 20 %.

La hiérarchie des volumes est lisible et respectée: le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous corniche et sous faîte mais également la longueur et la profondeur du bâtiment.

⁶⁶ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

⁶⁷ « Porter attention particulière » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

Composition des façades

En pignon, les ouvertures sont centrées par rapport à l'axe du faîte. Si pour des raisons techniques elles doivent être décalées, alors les couleurs de parement et des portes sont identiques.



Figure 34 : Dans les pignons, des ouvertures centrées par rapport au faîte (croquis de gauche). Si nécessité de les décaler (croquis de droite), opter pour une couleur identique de parement et de portes

En façade gouttereau :

- soit une seule ouverture située à minimum 5 m des angles du bâtiment ;
- soit plusieurs ouvertures identiques et réparties symétriquement de manière à rythmer l'élévation.
- soit complètement fermée.

Les ouvertures en bandeau se situent toujours juste au-dessous de la gouttière.

Les ouvertures en toiture sont regroupées soit en bandeau horizontal à proximité du faîte, soit limitées à quelques bandeaux déposés suivant la pente de la toiture et répartis sur une seule moitié du pan de toit.

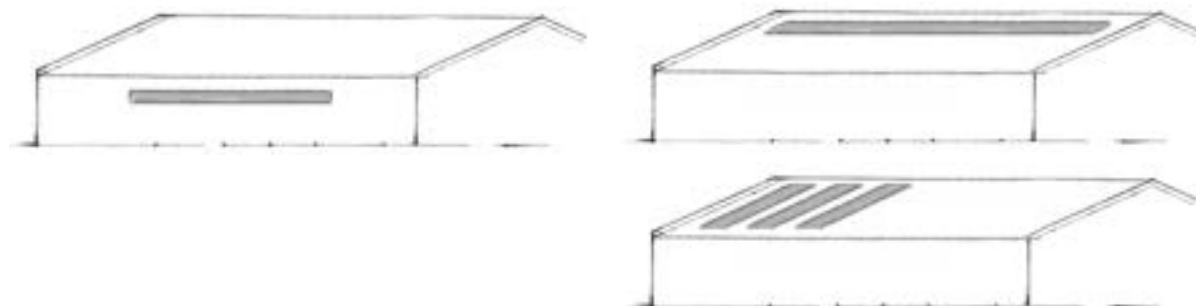


Figure 35 : ouvertures en bandeau(x) sur le mur gouttereau et en toiture

2.8.3.5 COULEURS ET MATERIAUX

Tous les volumes d'un ensemble de constructions présentent en parement, d'une part, et en toiture, d'autre part, des matériaux de même couleur.

Ces couleurs se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le matériau de couverture des toitures est soit:

- la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite ;
- des plaques ondulées de fibro-ciment de couleur gris foncé ;
- un profilé métallique de couleur gris foncé (RAL 7022) ;
- tout autre matériau de couleur gris foncé (RAL 7022).

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.8.3.6 AMENAGEMENT DES ABORDS

Chaque construction d'un volume principal est accompagnée de plantations d'essences régionales, haie ou bouquet d'arbres.

Il s'agit de relier le bâti à la voirie et de l'intégrer au paysage en :

- plantant un arbre isolé pour créer un repère marquant l'entrée du site ;
- soulignant le chemin d'accès par une haie ;
- reliant les bâtiments entre eux par des bosquets ou des haies ;

Les revêtements d'accès sont perméables (gravier, dalle-gazon ...) et de couleur homogène.

Les aires de stockage sont encaissées si le relief du terrain naturel le permet et localisées là où elles seront le moins perceptibles.

Tous ces éléments sont prévus dès la conception, indiqués sur le plan d'implantation et sur les profils et plantés dans l'année qui suit la délivrance du permis d'urbanisme.

2.8.4 Indications applicables au bâti de moindre ampleur (maisons)

2.8.4.1 RAPPEL

Outre les « dispositions particulières » de la présente aire différenciée, les « dispositions communes à l'ensemble du territoire communal » présentées dans la première partie du document s'appliquent.

2.8.4.2 MODE D'IMPLANTATION

Le choix du site se fait en évitant les lignes de crête et les fonds de vallée.

La dissémination des constructions est à éviter. Ces dernières doivent se regrouper à proximité d'un élément existant du paysage, un noyau bâti, un bois, un lieu-dit ... là où l'atteinte portée au paysage et à l'écosystème n'est pas dommageable (ou le moins possible).

Orientation

Le volume principal est situé :

- Soit dans le prolongement d'un front de bâtisse existant pour autant que les bâtiments de référence soient situés à moins de 25 m du projet.
- Soit, s'il n'existe pas de front de bâtisse, plus ou moins parallèlement à l'axe de la voirie ;
- Soit en fonction d'une contrainte particulière liée au relief, à la forme de voirie, à un élément de végétation (arbre ou haie) ou un autre élément construit.
- Soit de manière à ce qu'il s'aligne sur les courbes de niveaux, c'est-à-dire que l'axe du faîte de la toiture soit orienté plus ou moins parallèlement à ces dernières ;

Relief – Niveau

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais-remblais. L'éventuel garage se situe sensiblement au même niveau que la voirie.

2.8.4.3 CONSERVATION

Dans le cas d'interventions sur un (ensemble de) bâtiment(s) pastillé(s) à l'inventaire régional ou communal du patrimoine⁷⁰, une attention particulière est portée aux caractéristiques qui confèrent à ce bâtiment ses qualités patrimoniales⁷¹.

2.8.4.4 VOLUMETRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FAÇADES

Volumétrie

Le rapport façade/pignon du volume principal est de minimum 1,5.

Les toitures sont à deux versants de même longueur et de même pente. Cette dernière est comprise entre 35 et 45 degrés. Le faîte est toujours orienté selon la longueur du bâtiment (la dimension la plus grande).

Les toitures ne présentent ni lucarnes, ni autres excroissances⁷⁴. En cas de lucarne existante, le maintien de celle-ci se fera dans le respect du gabarit existant.

Les toitures des éventuels volumes secondaires peuvent présenter une toiture en appentis.

Les toitures plates sont autorisées pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumétries différentes et pour un volume secondaire arrière ou latéral pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les niveaux de toiture.

Gabarit

Le mur gouttereau du volume principal comporte :

- au minimum 2 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture;
- au maximum 3 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Dans les cas de mitoyenneté, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle du volume auquel il s'accolle (si ce dernier répond aux indications ci-dessus). Le gabarit s'accorde avec une marge de maximum 20 %.

La hiérarchie des volumes est lisible et respectée : le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous corniche et sous faîte mais également la longueur et la profondeur du bâtiment.

Composition des façades

Les niveaux sont clairement identifiés en façade à rue.

Les baies des façades orientées vers la rue présentent une dominante verticale dans l'ensemble. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes

La somme des surfaces des ouvertures (en ce compris les baies de portes) d'une façade vue depuis l'espace rue ne peut pas dépasser la moitié de la surface totale de celle-ci.

Dans le cas d'un pignon implanté face à la voirie, ce dernier peut présenter une élévation pleine.

⁷⁰ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional et à l'inventaire communal du patrimoine, en préambule.

⁷¹ « Porter attention particulière » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

⁷⁴ Hors cheminées

2.8.4.5 COULEURS ET MATERIAUX

A l'exception des encadrements des baies, du vitrage, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs, dont l'une est dominante sans ambiguïté (c'est-à-dire que cette dernière est présente dans des proportions nettement plus importantes). L'ensemble des parements des façades des volumes d'une même propriété présente maximum trois couleurs différentes.

Ces couleurs se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

A Ossogne⁷⁵, le matériau de parement des élévations sera uniquement :

- soit le grès ou le calcaire ;
- soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen ;
- soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen ;

Si le contexte dans lequel s'implante le nouveau projet présente une teinte unique (minimum 3 maisons avoisinantes dans un rayon de 50 m), alors la teinte du/des matériaux mis en œuvre correspond fidèlement à cette teinte.

Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants sont proscrits.

Le bardage d'ardoises naturelles ou artificielles de couleur gris anthracite est autorisé singulièrement pour les pignons exposés aux intempéries.

Le matériau de couverture des toitures est la tuile plate de couleur gris foncé ou l'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite. Dans le cas d'une toiture plate, la toiture peut présenter un revêtement végétal, un empierrement, ou des matériaux de couleur gris moyen à gris foncé.

Les autorités communales se réservent la faculté de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

2.8.4.6 AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Dans tous les cas d'implantation (sur l'alignement ou en léger recul), la zone de recul au-devant des bâtiments ne peut être clôturée sur l'alignement. Dans le cas d'une implantation avec un recul supérieur à 3 m ou au-devant des cours et jardin, la propriété peut être clôturée par une haie ou un mur.

Dans le cas d'un mur de clôture ou de muret de soutènement en maçonnerie, sa couleur se réfère aux teintes des matériaux traditionnels locaux présentés dans le tableau de l'annexe 01 du présent GCU.

Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

Une attention particulière est donnée aux vues afin que les aménagements, les constructions et les édifices divers ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Ces constructions et édifices restent localisés à proximité immédiate du volume principal.

Stationnement des véhicules

Lors de toute construction nouvelle et dans tout cas de division de logement, deux emplacements de parcage par logement sont aménagés sur terrain privé ;

Pour les autres destinations d'un bien, le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux.

⁷⁵ Périmètre RGBSR (repris sur la carte des aires différenciées)



DÉFINITIONS



SEPTEMBRE 2019

Les quelques définitions données ci-dessous sont indispensables à la bonne compréhension des indications.

Alignement Limite séparative, souvent virtuelle, entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

Élévation Toute paroi verticale délimitant le volume d'une construction.

Espace-rue Espace de perception visuelle comprenant l'ensemble des éléments qui clôturent l'espace public (maisons, murs, haies, clôtures, ...).



Figure 36: Espace rue

Façade à rue Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers le domaine public.

Front de bâtisse Plan vertical dans lequel s'inscrivent les façades à rue (éventuellement les murs de clôture qui les prolongent) établies du même côté de la voirie.

Habitation légère Toute habitation qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, autoconstruite, sans étage, sans fondations, qui n'est par raccordée aux impétrants

Hauteur sous gouttière / sous corniche Mesure moyenne de la distance verticale (hauteur) depuis le bas de la gouttière (ou la corniche) jusqu'au niveau du terrain naturel (après nivellement).

Hauteur au faîte	Mesure moyenne de la distance verticale (hauteur) depuis le faîte jusqu'au niveau du terrain naturel (après nivellement).
Mitoyenneté	Limite contiguë à deux propriétés.
Niveau	Espace compris entre deux planchers successifs d'une construction. Pour une construction neuve, la hauteur entre le plancher fini et le plafond d'un niveau est comprise en 2,30 m et 3,00 m
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au plan de la façade avant du volume.

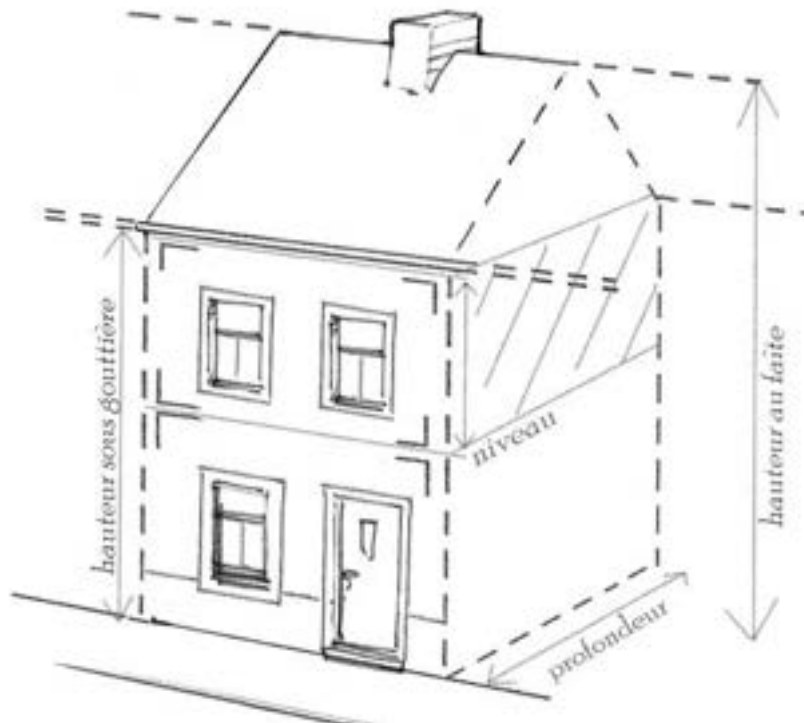


Figure 37: définitions illustrées

Volume	
- principal	C'est le volume le plus important. Il est le volume de référence autour duquel sont articulés les autres volumes. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîte, largeur et profondeur) sont supérieures à celles des autres volumes.
- secondaire	C'est un volume attenant au volume principal auquel il est complémentaire. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîte, largeur et profondeur) sont inférieures à celle du volume principal.

- annexe

C'est un volume distinct du volume principal et du (des) volume(s) secondaire(s). Aucune liaison physique ne relie le volume annexe aux deux premiers. Ses hauteurs sous corniche et sous faîtage sont inférieures à celles du volume principal. Dans le cas exceptionnel d'une annexe agricole, artisanale ou commerciale, ses dimensions (largeur et profondeur) peuvent être supérieures à celles des volumes principal et secondaire(s).

L'annexe est destinée uniquement à une fonction utilitaire (toute utilisation en logement est proscrite). Dans certains cas, on pourra trouver également l'un ou l'autre élément d'articulation (qu'on appelle « volume de liaison ») entre les volumes précités.

Les annexes répondant aux conditions de dispense de permis prévues par le CoDT ne sont pas concernées par l'application du GCU.

- de liaison

C'est un volume particulier qui assure la transition entre des volumes (principal et secondaire). Ses dimensions et gabarits sont inférieurs à ceux des volumes qu'il relie.

Zone de recul

Espace compris entre l'alignement et les constructions établies à proximité du domaine public de la voirie.

Zone de cours et jardins

Espace situé à l'arrière et/ou latéralement aux constructions principales et secondaires établies à proximité de la voirie.

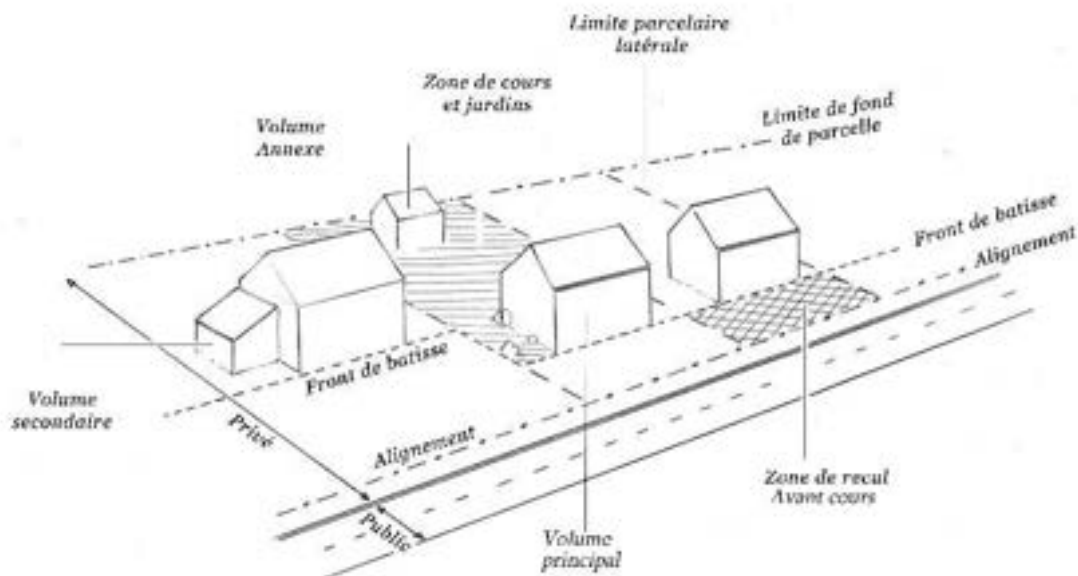


Figure 38: définitions illustrées

PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

Guide communal d'urbanisme

COULEURS LOCALES



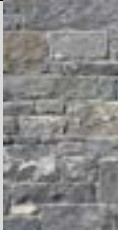
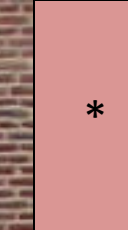
SEPTEMBRE 2019

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be



GCU HAVELANGE - Tableau des couleurs locales														
COULEURS	Beige-brun		Jaune-beige				Gris (clair à moyen)				Rouge-Brun		Bois non traité (dans un contexte de calcaire) ou teinté chêne clair (dans un contexte de grès)	
Matériaux références														
	pierre grès du condroz	autre matériau	maçonnerie	badigeon - crépi		autre matériau	pierre calcaire	maçonnerie	badigeon -crépi		autre matériau	maçonnerie	autre matériau	
Couleurs													Matériaux spécifiques	Village/ hameau
	X	X ¹	X		X ¹	X		X ¹	X		X ¹	X	Pole	
												X	Havelange	
													Secteur Nord-ouest	
	X	X ¹	-			-			-			X	Barsy	
	X	X ¹	-			-			-			X	Montegnet, Flostoy, Le Clavia	
	X ²	-	-			X ²		-	-			-	Ossogne (périmètre RGBSR)	
	X	X ¹	X		X ¹	X		X ¹	-			X	Malihoux	
	X	X ¹	X		X ¹	X		X ¹	-			X	Bormenville	
	X	X ¹	X		X ¹	X		X ¹	-			X	Doyon	
	X	X ¹	X		X ¹	X		X ¹	-			X	Emeville	
													Secteur Bande centrale	
	-		-			X		X ¹	X		X ¹	X	Verlée et Buzin	
	-		-			X		X ¹	-			X	Miécret, La Fagne et Le poteau	
	-		-			X		X ¹	X		X ¹	X	Jeneffe, La Cave Romaine et le Poncia	
	-		-			X		X ¹	X		X ¹	X	Porcheresse et Coin du Bois	
													Secteur de la bande méridonale	
	-		-			X		X ¹	X		X ¹	X	Méan	
	-		-			X		X ¹	X		X ¹	X	Maffe	
	-		-			X		X ¹	X		X ¹	X	Barvaux condroz	
						X		X ²	X		X ¹	X	Champ du bois	
						X		X ¹	X		X ¹	X	Le Gros Chêne	
	X	X ¹	-			X		X ¹	X		X ¹	X	Failon et La Foulerie	
	X ²	X ^{1, 2}	-			X		X ¹	-			X	Espaces non urbanisables - petit gabarits	
	X ²	X ^{1, 2}	-			X		X ¹	-			X	Espaces non urbanisables - gabarits importants	
	X ¹	X ¹	-			X		X ¹	-			X	Aire de dépendance d'extraction	
	X ¹	X ¹	-			-			-			X	Zone de loisirs du bois de Ossogne	
	-		-			X		X ¹	-			X	Aire de bâti de type industriel et artisanal	

¹ Les autorités communales se réservent le droit de demander le dépôt d'un échantillon du matériau de façade ou de toiture et de refuser son application si celui-ci, par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

² A Ossogne (périmètre RGBSR), le matériau de parement des élévations sera soit: le grès ou le calcaire, une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen, ou un enduit de teinte gris clair à gris moyen.

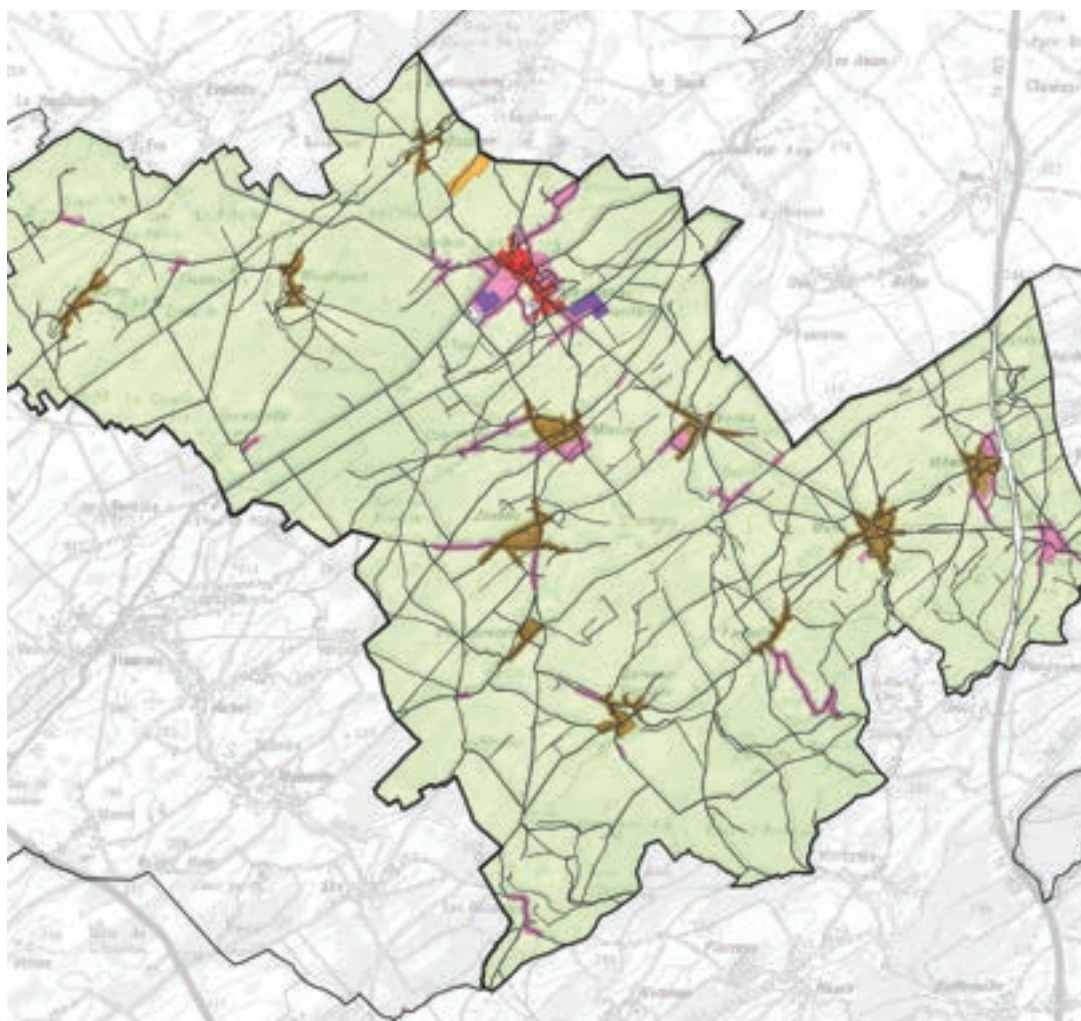
PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

Guide communal d'urbanisme

ZOOMS SUR LES VILLAGES ET LES HAMEAUX



SEPTEMBRE 2019

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

DR(EA)²M

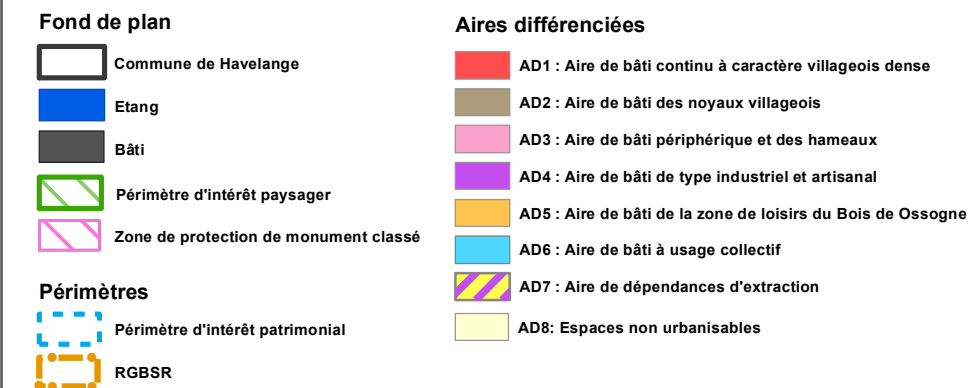


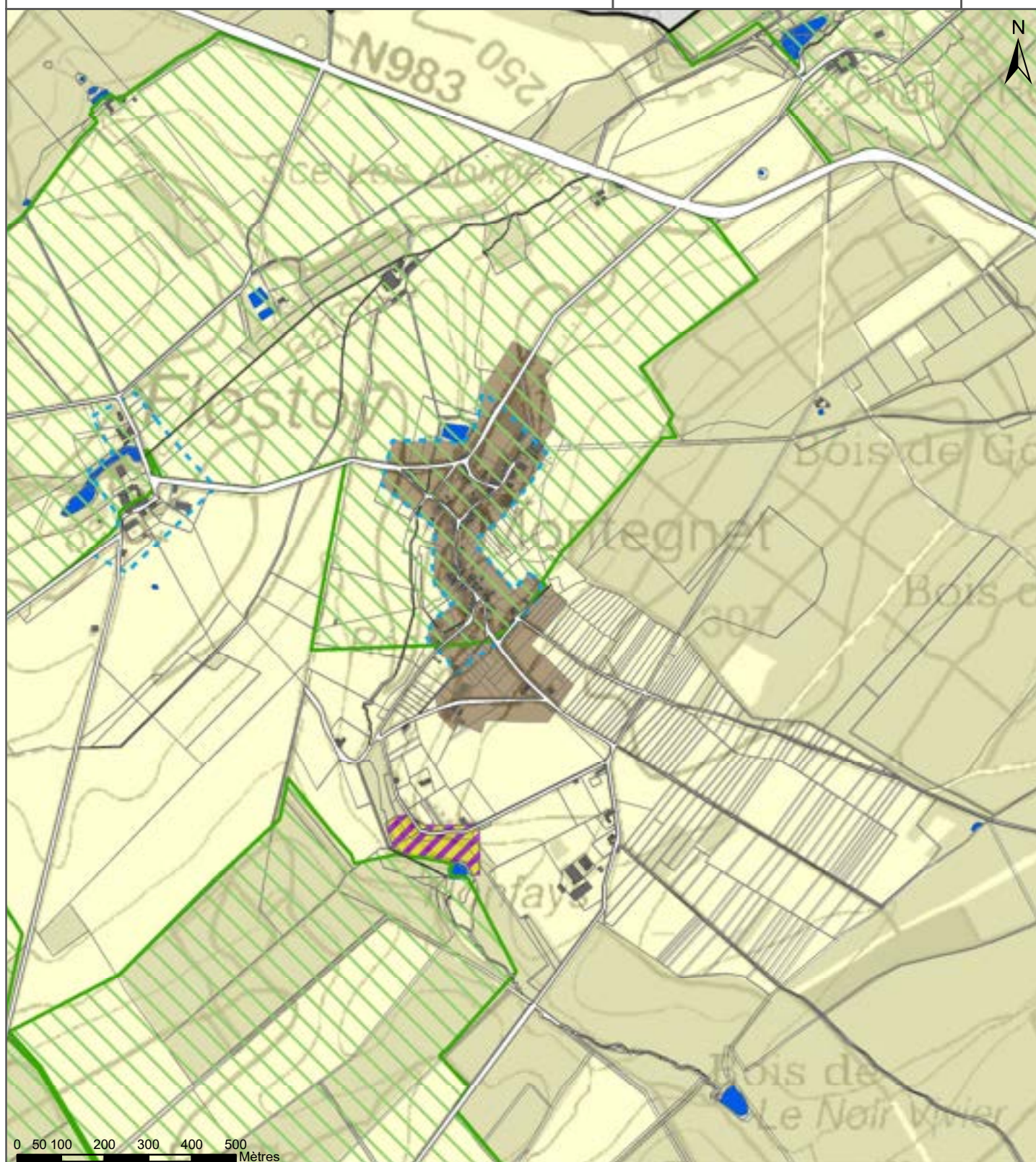
Aires différenciées

- | | |
|---|---|
|  | AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense |
|  | AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois |
|  | AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux |
|  | AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal |
|  | AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne |
|  | AD6 : Aire de bâti à usage collectif |
|  | AD7 : Aire de dépendances d'extraction |
|  | AD8: Espaces non urbanisables |

 Périimètre d'intérêt patrimonial

 RGBSR



**Fond de plan**

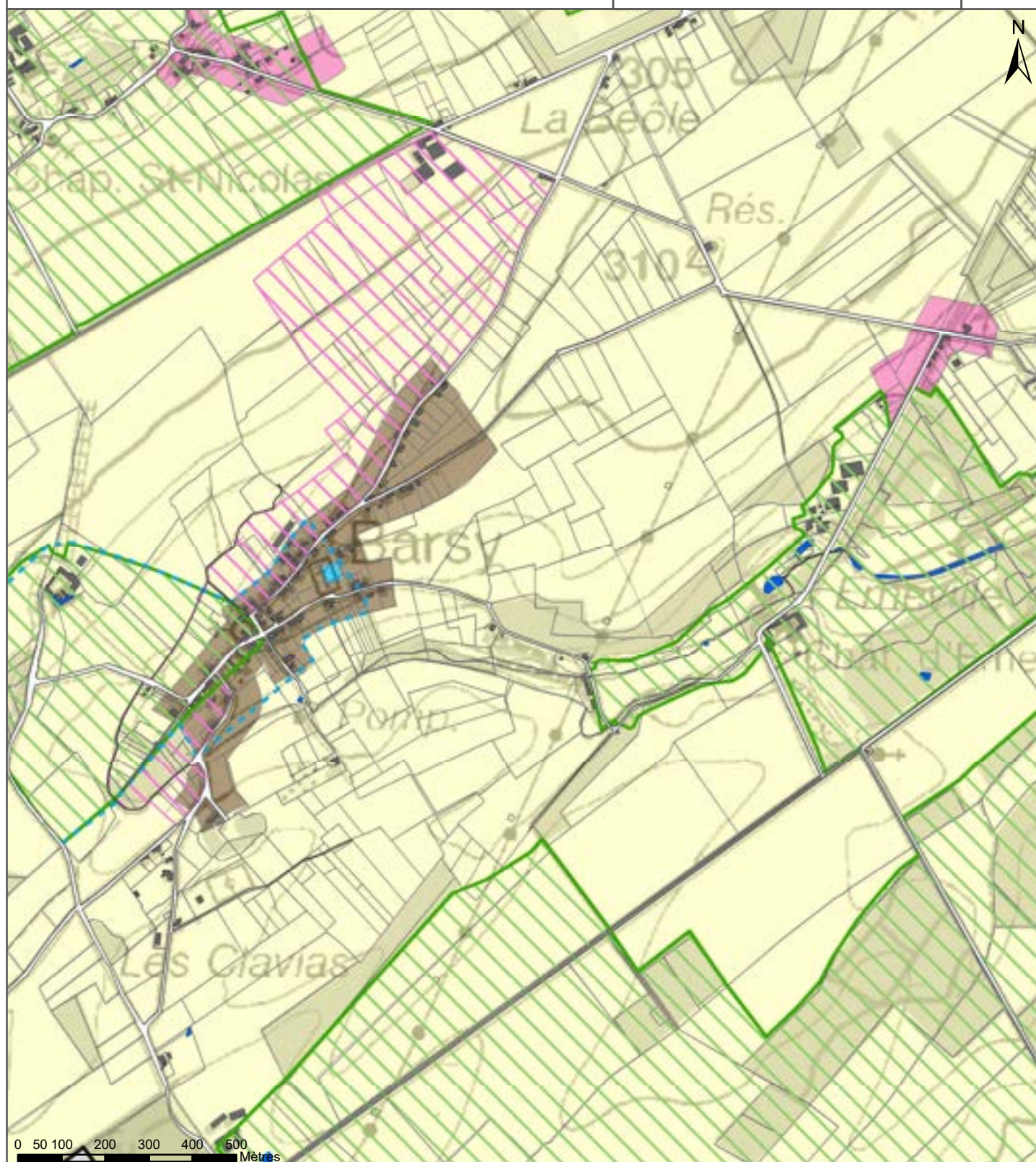
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

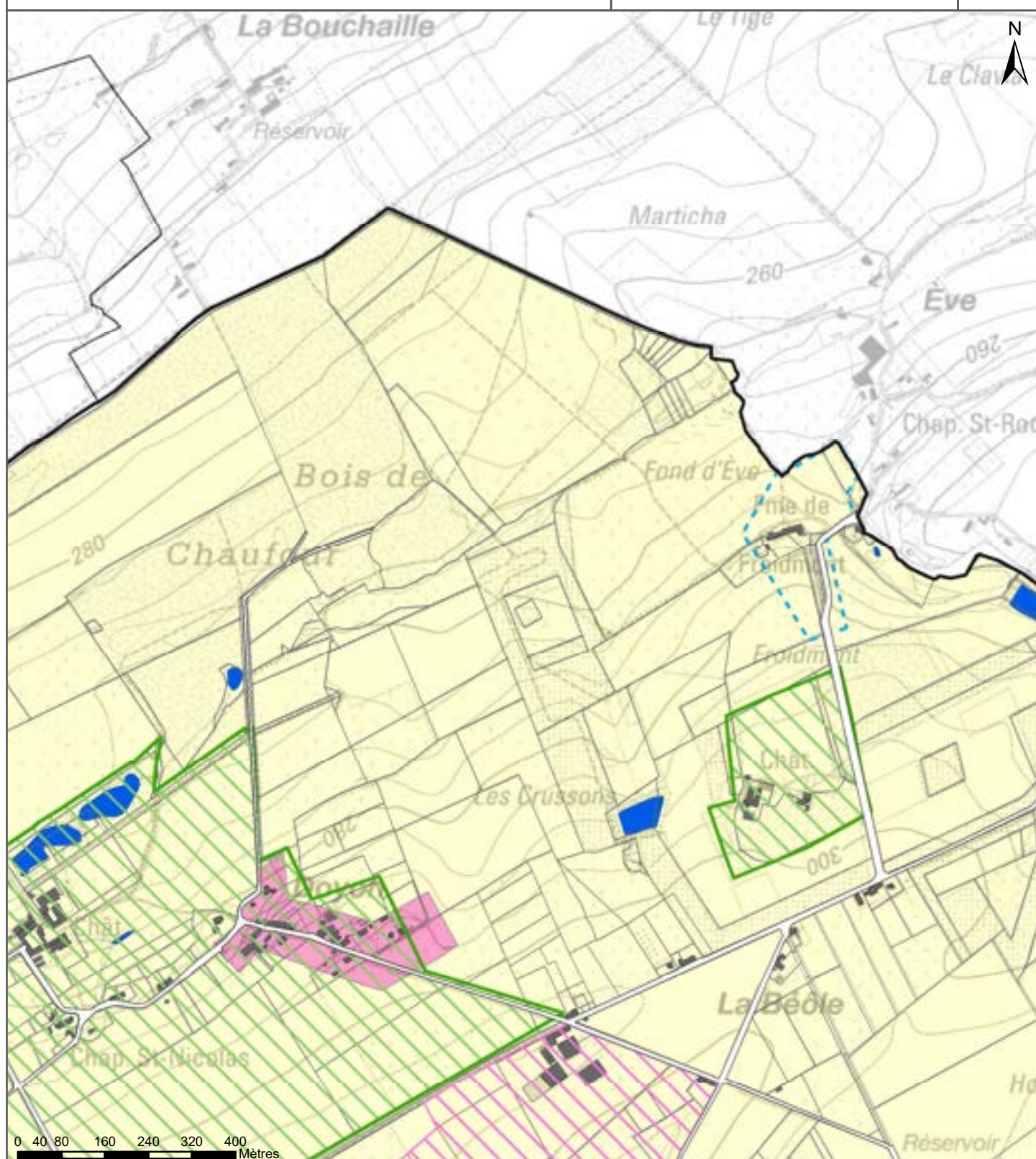
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

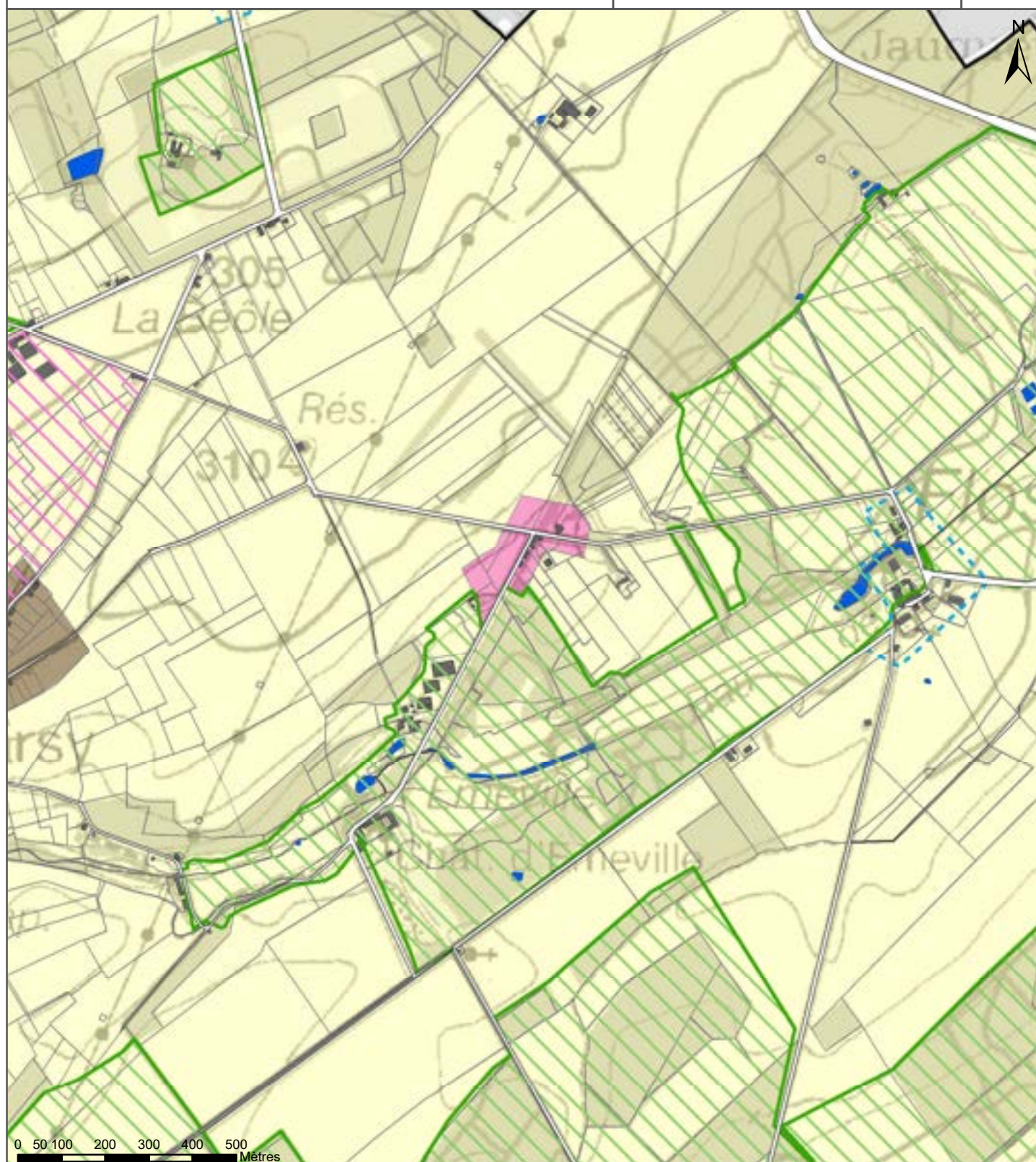
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

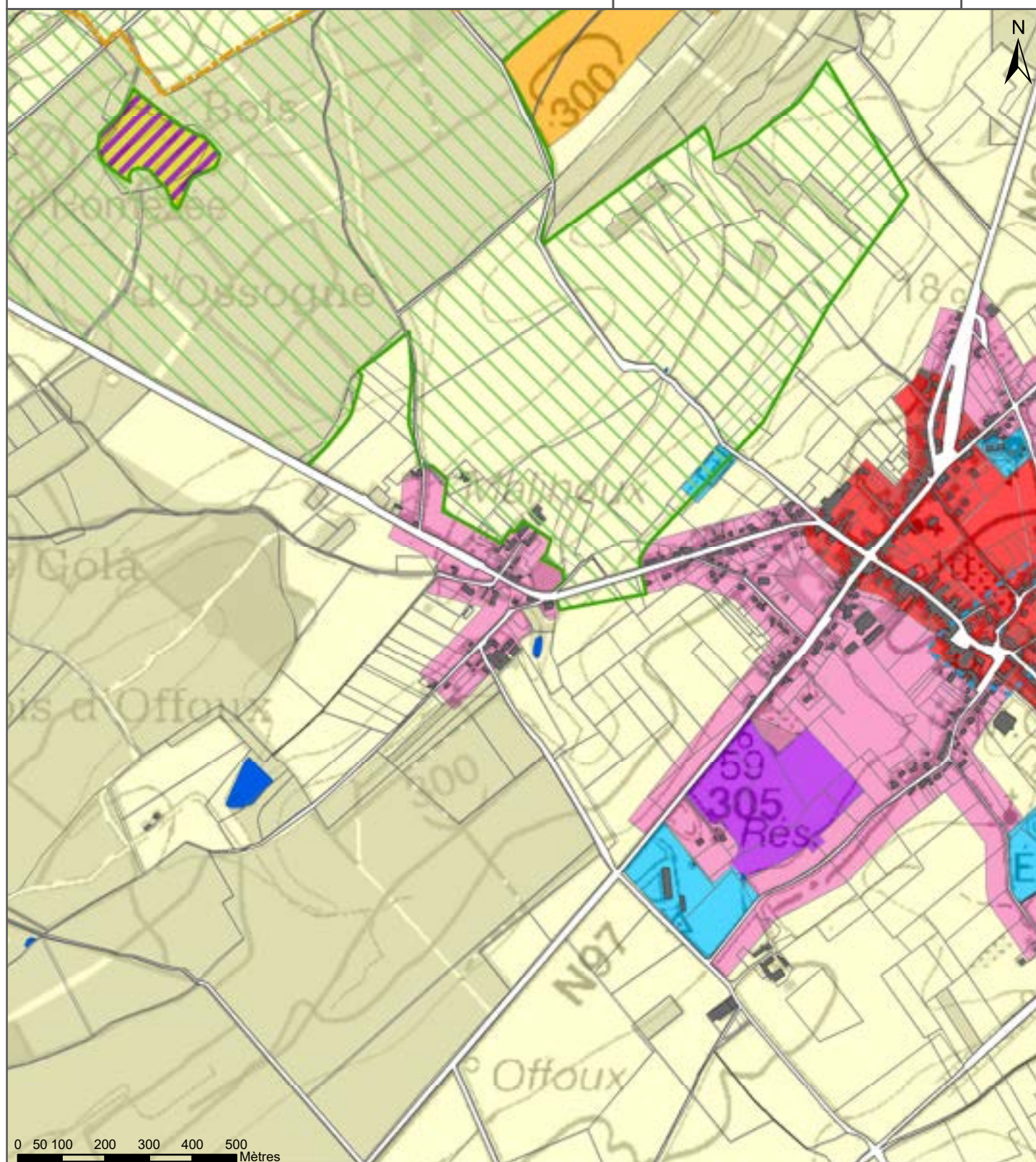
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

Commune de Havelange

Etang

Bâti

Périmètre d'intérêt paysager

Zone de protection de monument classé

Périmètres

Périmètre d'intérêt patrimonial

RGBSR

Aires différenciées

AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense

AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois

AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux

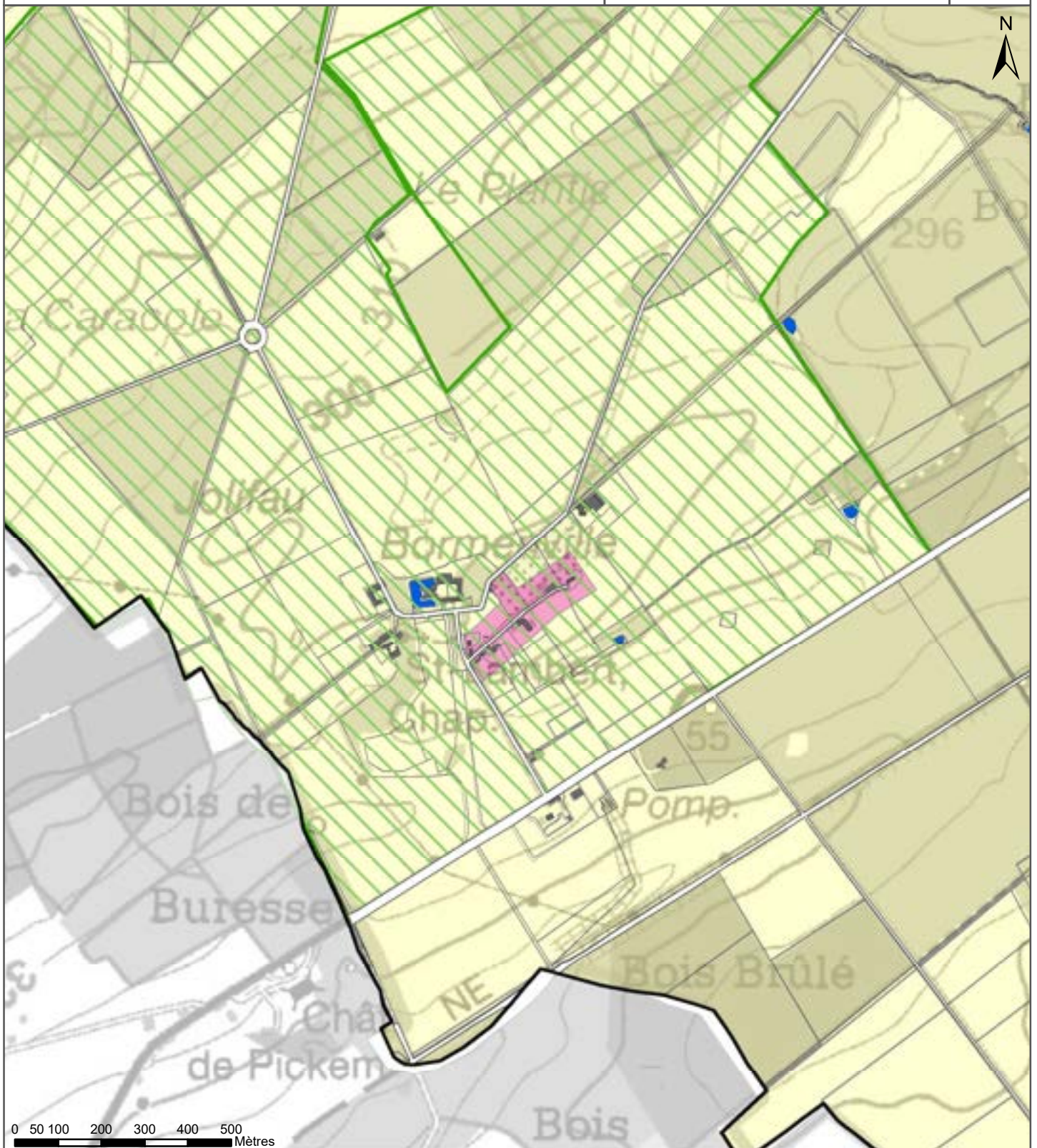
AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal

AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne

AD6 : Aire de bâti à usage collectif

AD7 : Aire de dépendances d'extraction

AD8 : Espaces non urbanisables



Fond de plan

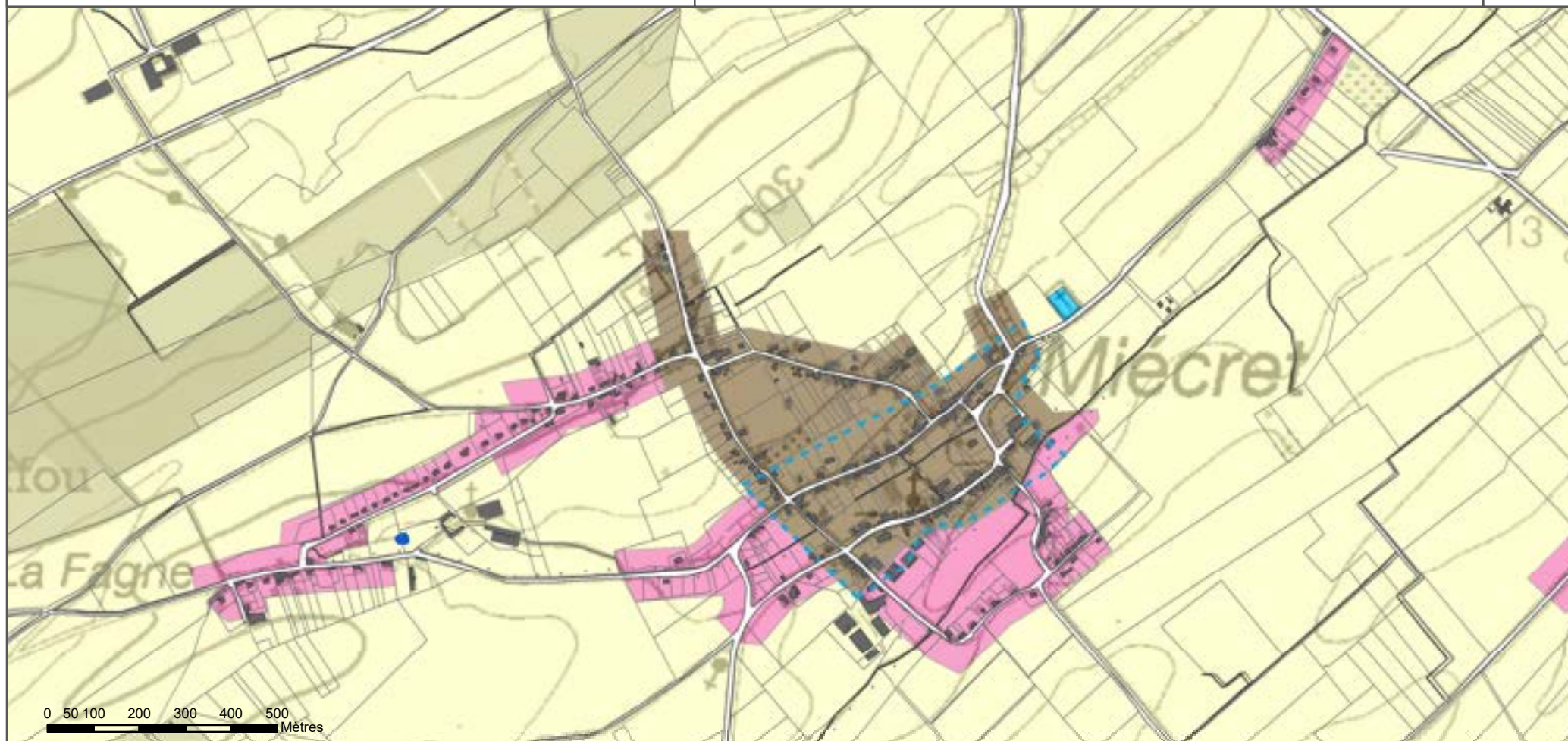
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables



Fond de plan

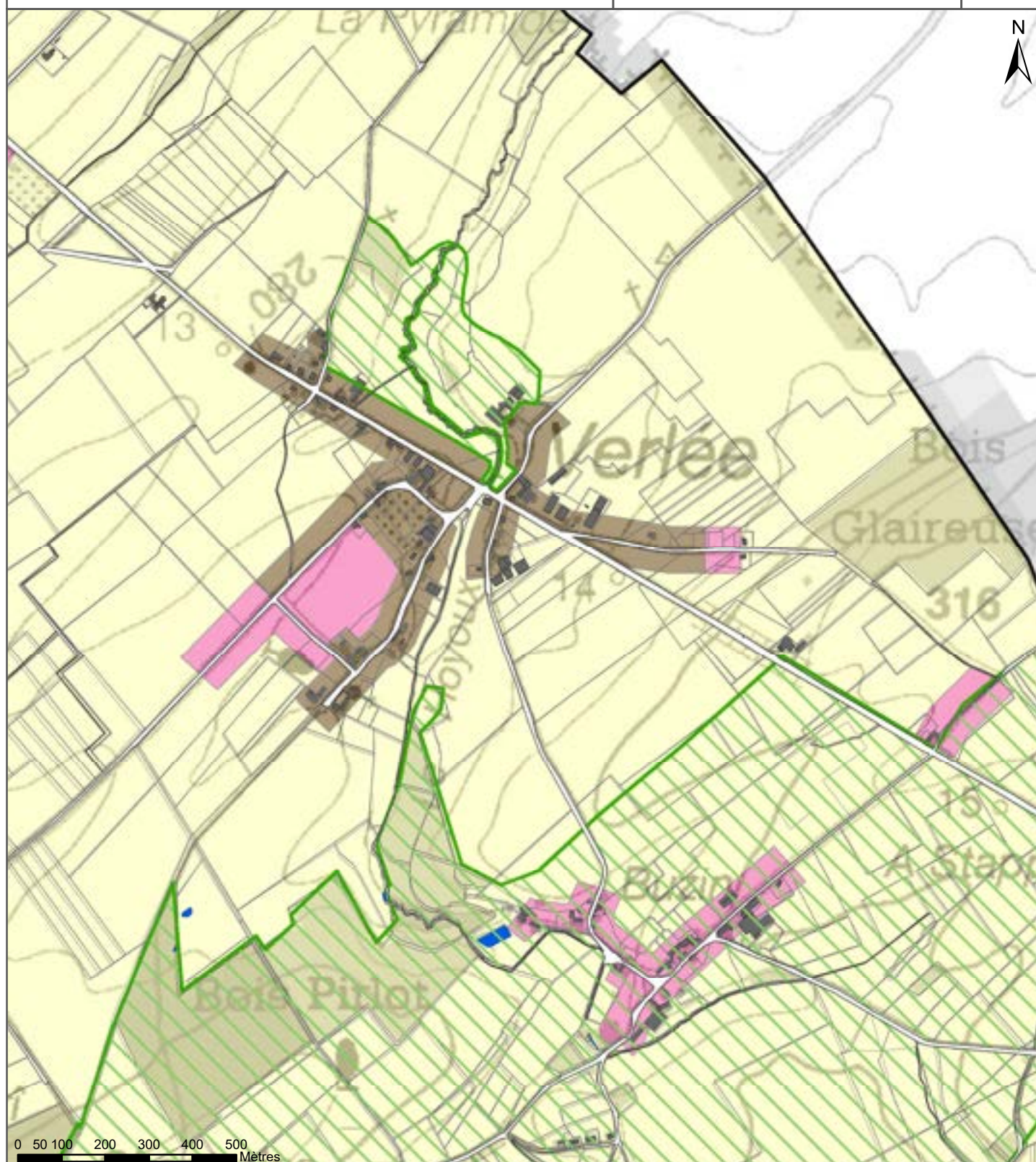
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager (à titre informatif voir SDC)
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti de noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

- Commune de Havelange
- Etang
- Bâti
- Périmètre d'intérêt paysager
- Zone de protection de monument classé

Périmètres

- Périmètre d'intérêt patrimonial
- RGBSR

Aires différenciées

- AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
- AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
- AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
- AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
- AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
- AD6 : Aire de bâti à usage collectif
- AD7 : Aire de dépendances d'extraction
- AD8 : Espaces non urbanisables



Fond de plan

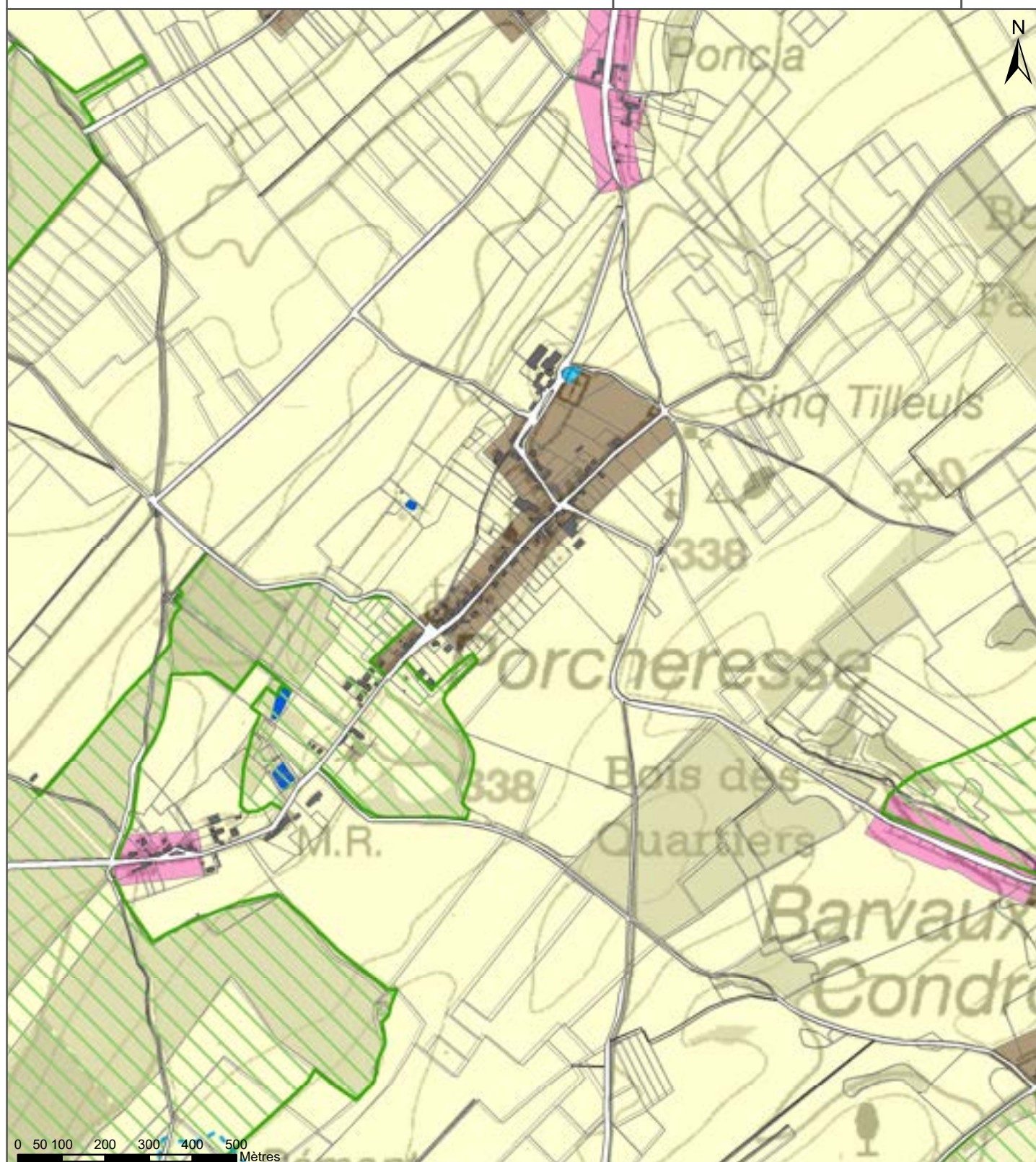
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager (à titre informatif voir SDC)
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti de noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

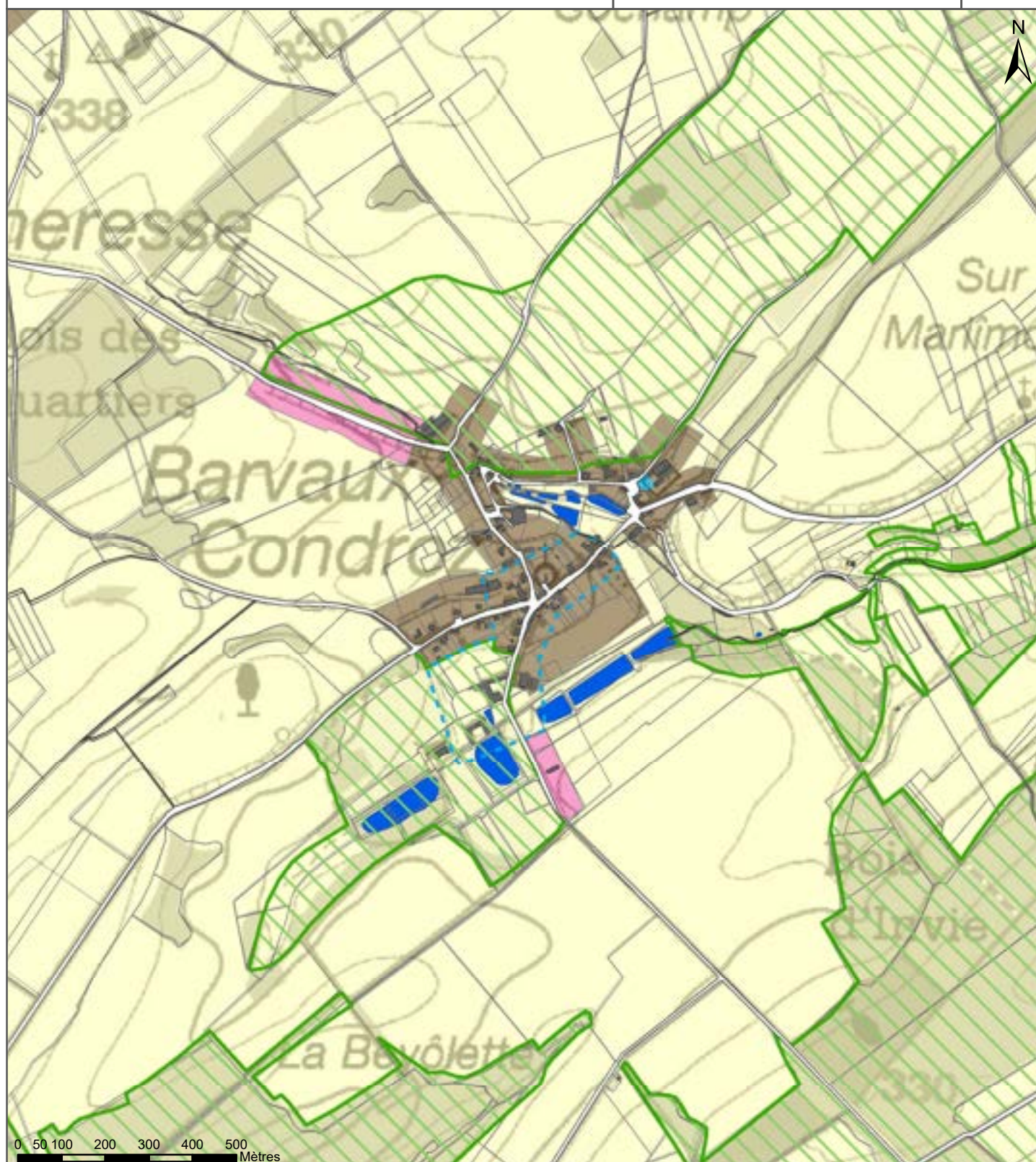
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

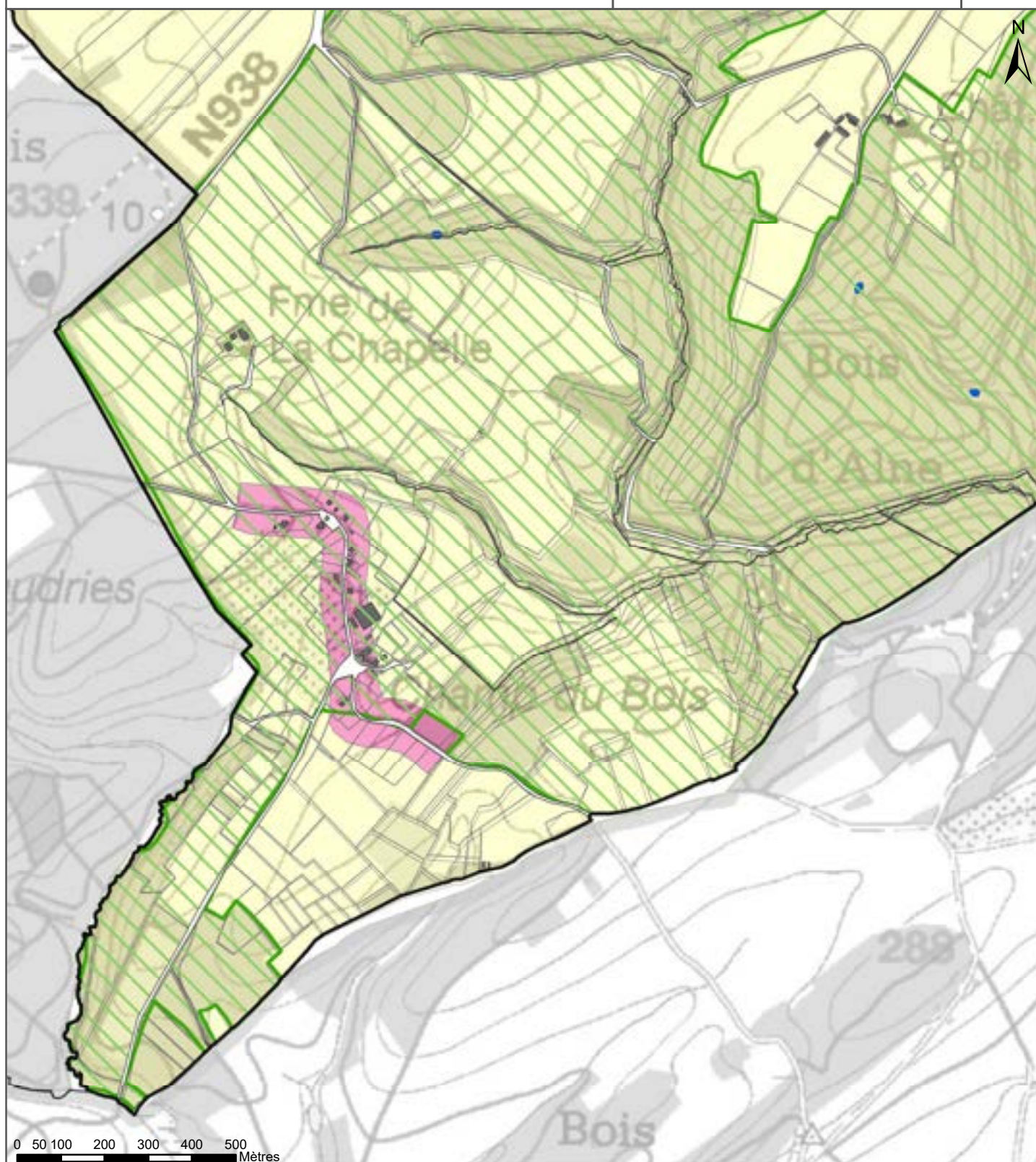
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables



Fond de plan

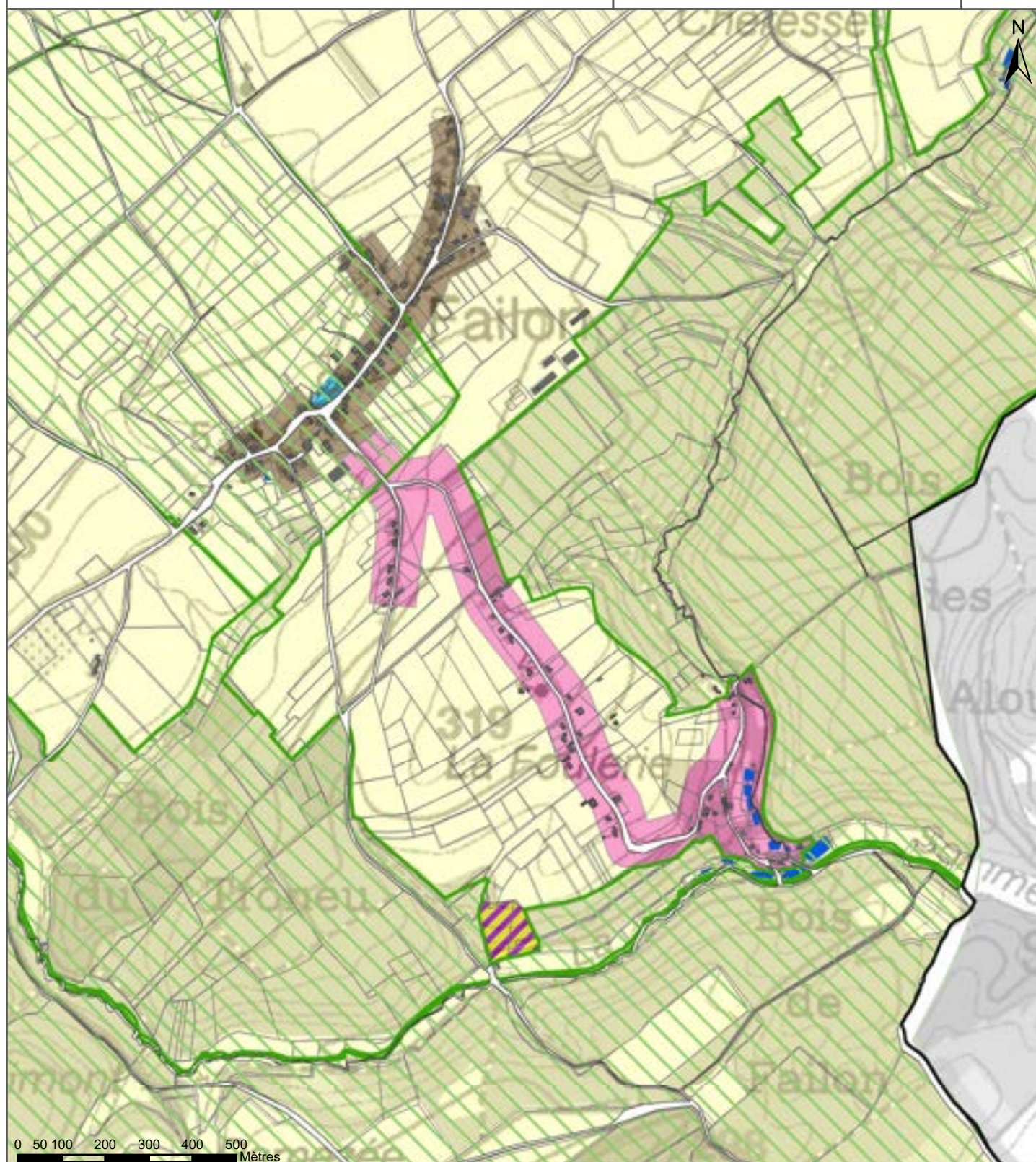
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

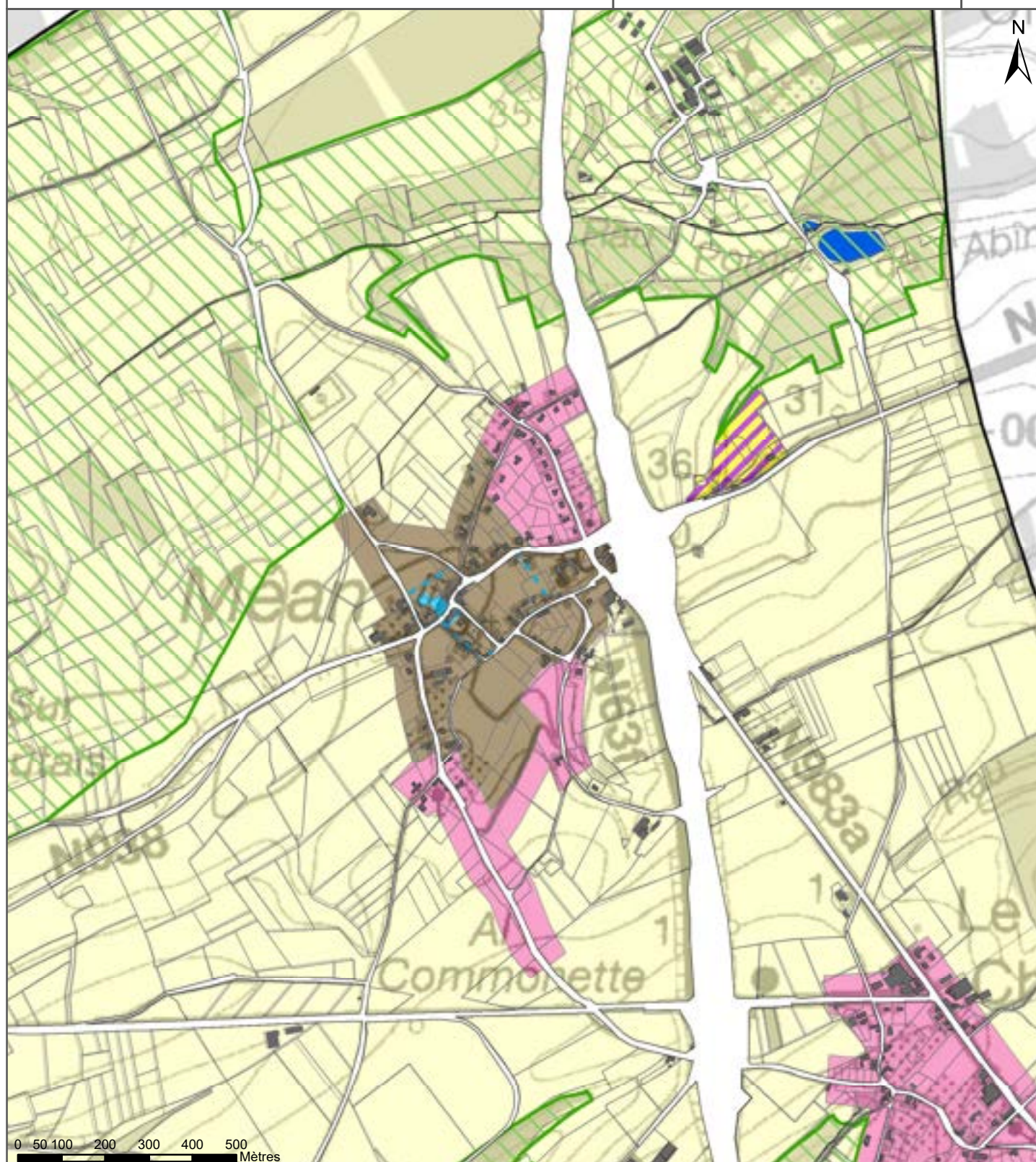
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

**Fond de plan**

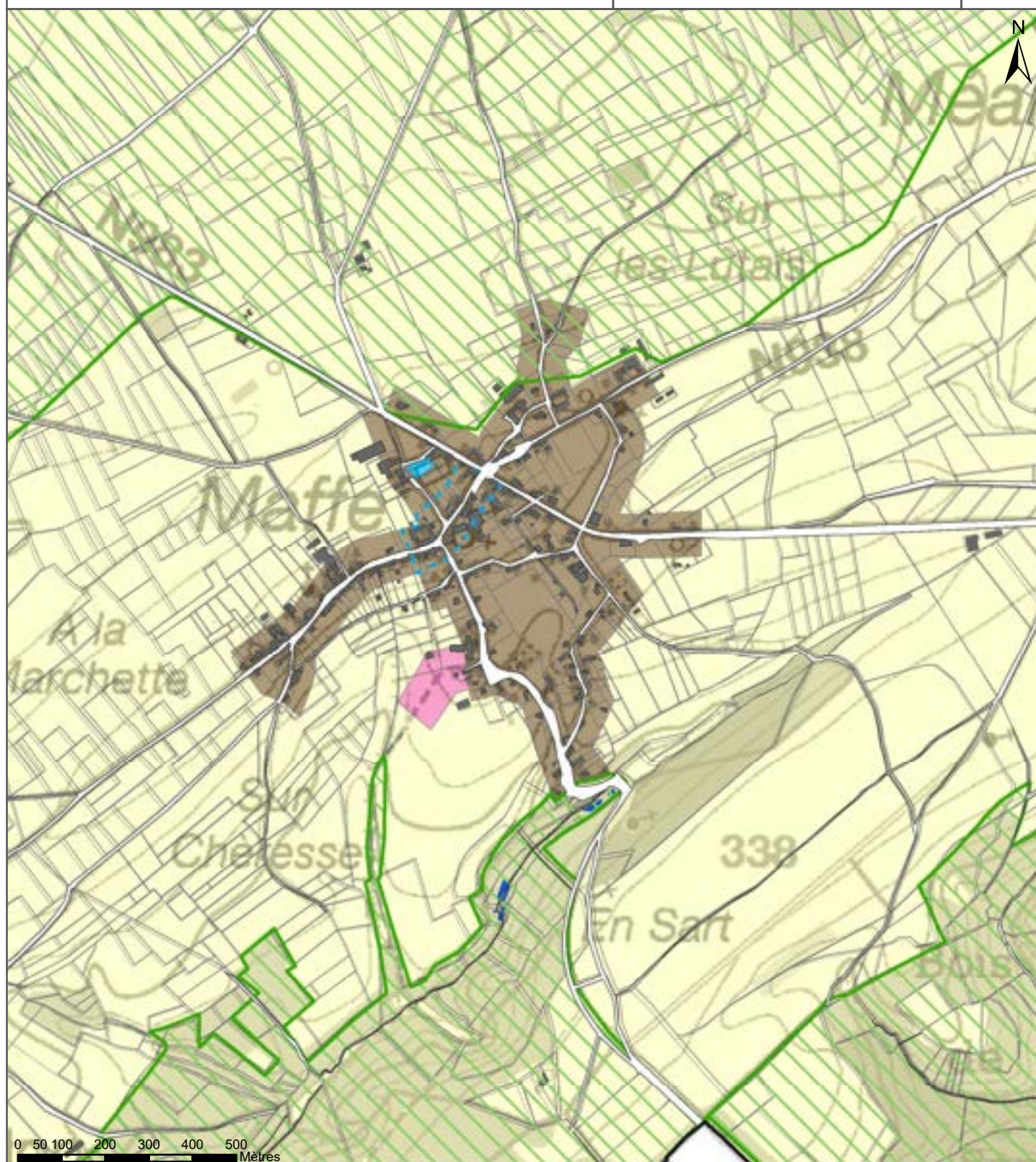
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables



Fond de plan

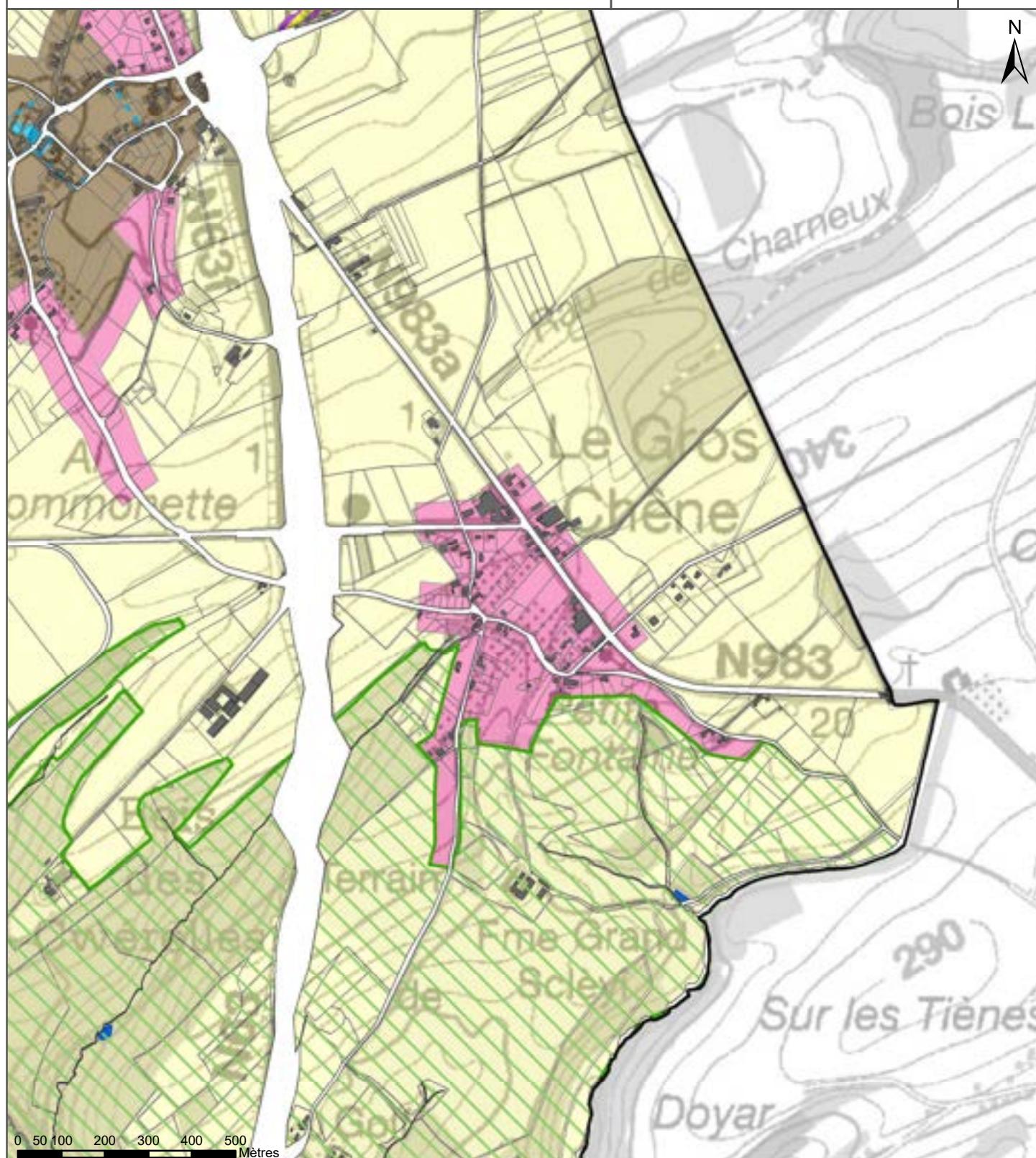
-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables



Fond de plan

-  Commune de Havelange
-  Etang
-  Bâti
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Zone de protection de monument classé

Périmètres

-  Périmètre d'intérêt patrimonial
-  RGBSR

Aires différenciées

-  AD1 : Aire de bâti continu à caractère villageois dense
-  AD2 : Aire de bâti des noyaux villageois
-  AD3 : Aire de bâti périphérique et des hameaux
-  AD4 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
-  AD5 : Aire de bâti de la zone de loisirs du Bois de Ossogne
-  AD6 : Aire de bâti à usage collectif
-  AD7 : Aire de dépendances d'extraction
-  AD8 : Espaces non urbanisables

