

## II. AIRES D'HABITAT DU CENTRE D'AUBEL

*Ce règlement porte sur les parties centrales de la zone d'habitat d'Aubel, sur la partie contiguë des zones d'habitat à caractère rural des rues Neuve et de La Bel et sur la zone est d'équipements communautaires et de services publics. Dans ces aires, les constructions jointives dominant, formant des ensembles bâtis continus, cernant des espaces verts constitués par les jardins privés. Ces aires renferment le noyau historique et comprennent des bâtiments à valeur patrimoniale.*

### 1. Implantation

#### Règles générales

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des constructions existantes ainsi que de la trame parcellaire.

Pour cela les volumes :

- doivent s'adapter au relief naturel du sol;
- doivent s'intégrer à l'expression architecturale des lieux et exprimer d'une façon contemporaine ou traditionnelle les caractéristiques architecturales locales;
- doivent tenir compte des implantations et gabarits des bâtiments environnants. Les articulations avec le bâti existant et/ou le domaine public doivent être réalisées soit par des bâtiments, soit par des murs ou encore par un accompagnement végétal.

#### Relief du sol

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Les modifications du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que :

- pour les terrains disposés de plus d'un mètre en contrebas ou en contre-haut par rapport au niveau moyen de la voirie;
- pour obtenir une unité d'aspect dans la rue, lorsqu'un terrain est disposé entre deux parcelles ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel.

Les déblais ou remblais d'une hauteur supérieure à 50 cm doivent être organisés de manière à reprofiler le terrain naturel en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée ou de promontoire.

Le niveau naturel du terrain ne sera pas modifié à moins d'un mètre des limites de la parcelle.

### Reculs

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté dans le prolongement du front de bâtisse, parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

S'il existe de part et d'autre de la parcelle des fronts de bâtisse différents, en fonction du bon aménagement des lieux, le volume principal s'alignera soit sur l'un d'eux, soit entre les deux de manière à rattraper la différence.

S'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux, un des nouveaux volumes sera implanté contre un de ces volumes mitoyens au moins.

Les éventuels volumes annexes seront implantés derrière le volume principal (ou derrière l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) avec un recul minimal égal à la hauteur sous faitage du volume projeté.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, le maintien du recul éventuel de l'ancien volume peut être imposé par la commune.

Les façades non mitoyennes de tous les volumes auront un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de la parcelle.

### Autres prescriptions

\* La profondeur du volume principal n'excédera pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 50 % de la surface de la parcelle. En cas de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue.

Les garages à rue seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie. La pente d'accès des autres garages ne peut être supérieure à 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

Si plusieurs bâtiments contigus sont construits ou reconstruits simultanément, sur une ou plusieurs parcelles, chaque bâtiment sera individualisé et architectoniquement distinct des bâtiments voisins de manière à ne pas créer une façade dont la longueur serait plusieurs fois supérieure à celle des bâtiments traditionnels.

\* La façade à rue d'un bâtiment n'aura jamais une longueur supérieure à 15 mètres sans décrochement ou sans rupture architectonique.

## 2. Hauteurs

La hauteur sous gouttière du volume principal aura au minimum 6 mètres et au maximum 9 mètres. Ceci permettra la réalisation de quatre niveaux au maximum (Rez + 3), l'éventuel quatrième niveau étant situé dans le volume de la toiture.

La hauteur sous gouttière d'un volume secondaire situé à front de voirie sera inférieure à celle du volume principal de 20 à 25 %.

La hauteur totale des volumes, situés à l'arrière du volume principal, ne pourra dépasser 4 mètres; ils ne comprendront donc qu'un niveau.

A front de voirie, deux constructions jointives de même nature (principales ou secondaires) auront une différence de hauteur n'excédant pas 1,50 mètre.

La hauteur maximale des murs de clôture sera de 2,00 mètres.

## 3. Toitures

Les volumes principaux et les volumes secondaires situés à front de voirie comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

Les éventuels volumes situés à l'arrière des volumes principaux auront une toiture plate (inclinaison inférieure à 10°).

L'inclinaison des toitures à deux versants sera comprise entre 40° et 50°. Si la toiture d'un bâtiment mitoyen présente une pente comprise entre 40° et 50°, une même inclinaison est obligatoire.

Ces toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront aucun débordement, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. La saillie de la corniche ne pourra dépasser de plus de 40 cm le plan de la façade.

Les lucarnes et les tabatières seront en harmonie avec la façade et la toiture. Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles existantes dans cette aire et ne détruiront pas la volumétrie de la façade. La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1,20 mètre.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faîtage. Elles auront la couleur des façades ou des toitures.

#### 4. Matériaux d'élévation

A l'exception des encadrements des baies qui seront éventuellement en grès, en calcaire, en pierre bleue ou en pierre reconstituée, un seul parement est admis pour l'ensemble des façades et des murs visibles. Le matériau de parement sera :

- soit le grès, le calcaire ou la pierre bleue;
- soit la brique de ton brun-rouge d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- soit la brique de béton hydrofugé de ton brun-rouge ou gris clair à gris moyen dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris;
- soit un enduit de ton blanc à gris clair;
- soit une brique d'une hauteur de 5 à 10 centimètres, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.

Pour les murs pignons, les bardages d'ardoises naturelles ou artificielles sont aussi autorisés. Ils seront de la tonalité des murs ou de celle de la toiture.

Pour les bâtiments arrières, d'autres matériaux de parement pourront éventuellement être admis pour autant que leur tonalité soit de gris clair à gris moyen ou qu'elle soit similaire à celle des bâtiments principaux.

Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de trois ans à partir de la délivrance du permis.

A front de voirie, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume (ou d'un ensemble de volumes) s'harmoniseront entre elles et avec celles des bâtiments voisins dont les caractéristiques répondent au présent règlement.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture s'harmoniseront entre elles et avec celles du bâtiment ancien.

La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront à assises horizontales. Le rejointoiement ne peut être réalisé en relief. Il ne contrastera pas avec la maçonnerie.

#### 5. Matériaux de couverture

Les toitures d'un volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires et annexes auront un même matériau de couverture qui sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée;
- soit une tuile de ton gris foncé, brun foncé ou noir;
- soit, éventuellement, pour les toitures des bâtiments non complémentaires à l'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup>, les éléments ondulés ou profilés de teinte foncée et de texture mate;
- soit, éventuellement, les matériaux de couverture présentant un aspect pouvant être assimilé à ceux décrits ci-dessus.

Les toitures plates seront recouvertes d'un matériau de ton gris moyen à gris foncé ou noir, de gravier ou d'une couche de terre végétale avec de la verdure.

En cas de nouvelle construction jointive, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles des bâtiments contigus.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront entre elles et avec celles du volume ancien. En cas de modification totale, elles respecteront le présent règlement.

Les verrières de toitures, capteurs solaires et autres éléments vitrés de toiture seront éventuellement admis sur les façades arrières dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

## **6. Baies et ouvertures**

Les baies et ouvertures auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise). Le rythme vertical sera donné par la forme des baies ou par la division de ces baies qui renforcera la verticalité.

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité. Ces menuiseries seront :

- soit de ton blanc;
- soit de la tonalité de la façade;
- soit de la couleur du bois.

Les châssis, portes, fenêtres, volets d'aspect métallisé sont interdits.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

L'aménagement des façades du rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne pourra dépasser le niveau du plancher du premier étage.

Lors de la transformation de façades d'un bâtiment ancien, les éléments typiques tels que les portes charretières des granges, les portes des bergeries, etc. seront maintenus ou au moins le dessin de leurs baies sera conservé. Les trumeaux seront maintenus. Là où ces trumeaux ont été antérieurement enlevés, leur reconstruction pourra être imposée.

## 7. Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes peuvent être établies sur les pignons ou les façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante. Elles ne peuvent dépasser le seuil des fenêtres du premier étage de la façade à rue. Elles doivent être apposées dans le plan des façades ou perpendiculairement à celui-ci pour autant que la partie saillante soit située à 3 mètres au minimum au-dessus du niveau de la voirie et que le débordement sur la façade soit inférieur à un mètre.

Les enseignes ne peuvent pas être établies sur les faites des toitures.

Les enseignes apposées sur les façades seront réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneau de fond. Les enseignes placées sur les versants de toiture (du moins ceux visibles depuis le domaine public) et/ou les toitures plates ne peuvent excéder le niveau du faite. La hauteur des lettres ou des signes découpés, ne pourra être supérieure à 30 cm. Les lettres ou signes seront de teintes foncées et non lumineuses.

Les **dispositifs de publicité** peuvent être établis sur les pignons des bâtiments pour autant que :

- ces pignons ne comprennent pas plus de deux baies;
- ces dispositifs se situent dans un plan parallèle à celui du pignon concerné et n'en masquent pas les baies existantes;
- les bords de ces dispositifs se situent sous le niveau des gouttières et à plus de 0,60 mètre tant du niveau du sol que des arêtes verticales du pignon concerné;
- la superficie totale des dispositifs n'excède pas le tiers de la superficie du pignon concerné.

Les dispositifs de publicité ne peuvent être établis sur les trottoirs; à l'exception des cas prévus à l'article 322/35/3<sup>o</sup> du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Les dispositifs de publicité incorporés ou ancrés au sol ne peuvent dépasser 2 m. La hauteur des lettres ou signes découpés ne pourra être supérieure à 10 cm et les signes seront de teintes foncées et non lumineuses.