

I. AIRES VILLAGEOISES DU CONDROZ

Le règlement porte sur les zones d'habitat du Chenet, de Gemechenne et de Val de Chession, sur les zones d'habitat à caractère rural d'Awagne, de Boisseilles, de Dréhance, de Foy-Notre-Dame, de Furfooz, de Grogneau, de Liroux, de Lisogne, de Sorinnes, de Taravisée, de Taviét et de Thynes, sur les zones d'extension d'habitat rural de Boisseilles, de Dréhance et de Thynes.

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 lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, 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.

La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 35 % 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 peut être maintenue.

Relief du sol

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Toutefois, on évitera de le situer sous le niveau de la voirie.

Les modifications du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que :

- pour les terrains disposés à 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.

Si le terrain est surélevé ou abaissé de plus d'un mètre par rapport au niveau moyen de la voirie, l'implantation s'inspirera des solutions traditionnelles utilisées : les entailles perpendiculaires au talus naturel sont interdites.

Afin de juger de la bonne intégration du bâtiment au relief, les documents de demande de permis de bâtir préciseront les cotes du niveau de terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Sauf en cas d'accord avec le voisin et afin d'harmoniser le relief de deux parcelles contiguës, le niveau naturel du terrain ne sera pas modifié à moins d'un mètre des limites de la parcelle.

Des croquis explicatifs sont donnés en annexe : des profils types figurent en relation avec un recul de 10 m et une pente maximale de 4 % sur les 5 premiers mètres.

Reculs

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec les volumes secondaires éventuels) devra être implanté :

- *Modes*
 - soit parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ;
 - soit parallèlement ou perpendiculairement à une limite parcellaire latérale ;
- *Reculs*
 - soit sur l'alignement. Dans ce cas, le raccord s'effectue sur toute la longueur de la façade ou du pignon voire seulement par un angle façade/pignon ;
 - soit en recul de l'alignement avec une distance inférieure à la hauteur sous gouttière du volume principal.
- *Toutefois, s'il existe :*
 - un front de bâtisse, le volume principal devra être implanté dans son prolongement ;
 - de part et d'autre de la parcelle des bâtiments ayant des reculs 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.

Cas particulier

Dans la vallée de Leffe, où il n'y a pas de front de bâtisse, le recul maximal sera de 60 mètres par rapport à l'alignement.

- *Reculs par rapport aux propriétés voisines :*
 - soit en mitoyenneté des deux côtés de la parcelle
 - soit en mitoyenneté d'un seul côté
 - soit sur une limite parcellaire latérale
 - soit en ordre isolé sur la parcelle.

Toutefois, s'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux (volume principal ou volume secondaire ou volume annexe), un des nouveaux volumes devra au moins s'y adosser.

Le dégagement arrière est de 10 mètres minimum.

Les éventuels volumes **annexes** seront implantés :

- soit en prolongement du front de bâtisse des volumes principaux et secondaires,
- soit à l'arrière de ceux-ci.

Le recul minimal par rapport aux élévations des volumes tant secondaires que principaux sera égal à la hauteur sous faîtage du volume annexe projeté :

- soit en reprise de mitoyenneté d'un volume voisin,
- soit sur une limite parcellaire latérale ou arrière,
- soit en ordre isolé sur la parcelle. Dans ce cas, le dégagement latéral sera de 2 m minimum et le dégagement arrière sera de 5 m minimum.

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

Les façades non mitoyennes des volumes principaux et secondaires auront un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites latérales de la parcelle et de 10 mètres par rapport à la limite arrière.

Cas particulier

Pour des motifs d'exploitation et de bon aménagement des lieux, les bâtiments agricoles pourront également être implantés :

- soit selon les dispositions traditionnelles des exploitations agricoles de la région : bâtiments articulés en forme de « L » ou de « U » avec une cour intérieure éventuelle, deux bâtiments parallèles, ...
- soit en reconduisant les agencements des bâtiments agricoles existants sur la propriété.

Autres prescriptions

Les volumes à construire doivent s'inspirer de la volumétrie des bâtiments traditionnels : ils en respecteront le caractère simple et compact.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

Un volume secondaire ou annexe complémentaire à l'habitation aura une surface au sol maximale de 50 m².

Un volume principal, secondaire ou annexe non complémentaire à l'habitation aura une superficie au sol maximale de 300 m². Cette mesure n'est pas d'application pour les bâtiments agricoles. Toutefois, dans les zones d'intérêt paysager, la superficie au sol maximale d'un volume sera de 150 m² quel que soit l'usage du bâtiment.

Les bâtiments importants tels que les bâtiments agricoles seront réalisés de manière à rappeler les volumes traditionnels des fermes de la région : grandes masses simples sans ossature ou éléments mis en relief.

Les volumes annexes de forme hémicylindrique sont interdits.

Les garages disposés en façade située sur l'alignement et à rue seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les garages disposés en recul par rapport à l'alignement ou en pignon seront :

- de plain-pied avec la voirie si le terrain est disposé au même niveau ; sinon, sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, la pente des accès aux garages ne peut dépasser 4 % ensuite, la pente des rampes montantes ne peut dépasser 15 % et celle des rampes descendantes 10 %.

Si plusieurs bâtiments contigus sont construits ou reconstruits simultanément, sur une ou plusieurs parcelles, chaque bâtiment formera une unité de langage architectural et sera en harmonie avec les 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 d'habitation n'aura jamais une longueur supérieure à 20 mètres sans décrochement ou sans rupture architectonique.

En cas de reconstruction d'un ou de plusieurs bâtiments, les nouvelles constructions doivent respecter les implantations et les gabarits des bâtiments soit démolis, soit environnants.

La clôture à front de voirie sera d'une hauteur de 1,20 m maximum et de 1,50 m ailleurs. Les prescriptions relatives aux types de clôture doivent se conformer au prescrit énoncé en page 22 du présent règlement.

Dans les différents villages condrusiens, un pas de porte non clôturé est imposé.

2. Hauteurs

La hauteur sous gouttière du volume principal aura au minimum 3,60 mètres et au maximum 6 mètres. Ceci permettra la réalisation de trois niveaux au maximum (rez + 2) dont le dernier est partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Deux constructions jointives de même nature (principales, secondaires ou annexes) situées sur un même fond ou sur des fonds différents, auront une différence de hauteur n'excédant pas 1,50 m.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires et annexes sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour les niveaux des faîtages.

3. Toitures

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et dont le rapport de longueur est compris entre 1 et 1,5. Les éventuels volumes secondaires et annexes comprendront une toiture en pente d'un ou de deux versants droits d'une inclinaison identique à celle de la toiture du volume principal.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°. Toutefois celle des toitures des bâtiments agricoles dont le pignon excède une largeur de 10 m peuvent présenter une inclinaison plus faible avec un minimum de 22°. Si la toiture d'un bâtiment mitoyen présente une pente comprise entre 35° et 45°, une même inclinaison est obligatoire.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) servant de liaison.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Sauf pour les bâtiments agricoles, elles ne comprendront aucun débordement ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. La saillie de la gouttière ne pourra dépasser de plus de 30 cm le plan de la façade.

Les toitures des volumes principaux peuvent comprendre des croupes faîtières.

Les lucarnes et les tabatières seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade. Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas le volume de la toiture. La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1,30 m.

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 teinte des façades ou des toitures.

4. Matériaux d'élévation

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

- soit le grès ou le calcaire ;
- soit la brique de ton brun-rouge foncé d'une hauteur de 6 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 6 et 19 cm, joints non compris ;
- soit un enduit lissé, un badigeon ou une peinture de ton blanc à gris moyen
- soit une brique d'une hauteur de 6 à 10 cm, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.

La hauteur des soubassements est de 40 cm au maximum. Ils sont facultatifs.

Pour les bâtiments agricoles, d'autres matériaux de parement pourront éventuellement être admis, pour autant que la tonalité soit grise à gris moyen. Ce sont :

- des dalles de silex lavé ;
- des plaquettes de pierre ou pierre reconstituée dans les sites classés ;
- du béton (dalles, blocs,...).

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

Pour les bâtiments non complémentaires à l'habitation, d'autres matériaux de parement pourront éventuellement être admis pour autant que leur ton soit blanc à gris moyen ou qu'il soit similaire à celui des bâtiments principaux.

Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à partir de la fin du gros œuvre et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

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 reconstruction, 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 pour autant que ses caractéristiques correspondent au présent règlement.

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 s'harmonisera avec la maçonnerie.

Pour les clôtures, il faut appliquer les prescriptions de la partie I Rubrique 5 : aménagements des abords.

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 similaire à l'ardoise naturelle. Elle sera de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture ;
- soit une tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée (gris anthracite mat) et non vernissée ;
- soit, éventuellement pour les toitures des bâtiments non complémentaires à l'habitation de plus de 150 m², l'élément ondulé ou profilé de teinte foncée (gris anthracite mat) et de texture mate.

En cas de nouvelle construction jointive, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles des bâtiments contigus si ceux-ci sont bien intégrés au contexte local.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles du volume ancien pour autant qu'elles soient conformes au présent règlement.

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

Les matériaux de couverture des petits toits plats seront un élément plat garantissant l'étanchéité et de teinte foncée.

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). Cette prescription n'est pas d'application pour les bâtiments agricoles qui pourront avoir des baies horizontales dans les murs ou dans les toitures. Ces baies seront traitées de manière sobre afin de ne pas briser la compacité et la simplicité des volumes.

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 couleur en harmonie avec la tonalité de la façade,
- soit de la couleur du bois.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. Les matériaux translucides seront de couleur neutre ou similaire à celle des murs ou des toitures qui les supportent.

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, le gabarit des fenêtres anciennes sera respecté et la verticalité des baies assurée. Les éléments typiques tels que les portes charretières des granges seront maintenus ou au moins le dessin de leurs baies sera respecté. Les trumeaux seront maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstruction pourra être imposée.