

VII. AIRE D'EXTENSION D'HABITAT

L'aire d'extension d'habitat comprend l'aire importante d'extension de Wespain et celle moins importante d'Anseremme.

1. Implantation

Règles générales

Dans cette aire, les constructions jumelées, semi-jointives et jointives sont autorisées, de même que quelques constructions isolées.

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.

L'implantation des nouveaux bâtiments respectera l'organisation éventuelle d'espaces collectifs : passage entre deux maisons, élargissement en placette, venelles, espaces de jeux et de détente, parking, place,...

Pour cela, les volumes doivent :

- s'adapter au relief du sol,
- s'intégrer à l'expression architecturale des lieux,
- tenir compte des implantations et des gabarits des bâtiments environnants.

La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie de la parcelle.

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

Afin d'en juger, les documents de demande de permis de bâtir préciseront les cotes du niveau de terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

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.

Reculs

Le **volume principal** (ou l'ensemble qu'il forme avec un ou des volume(s) secondaire(s) selon les cas) devra être implanté selon une des manières suivantes :

- *Modes :*
 - soit parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement,
 - soit parallèlement ou perpendiculairement à une limite parcellaire latérale.

- *Reculs par rapport au domaine public :*
 - 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.

- *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, pour Anseremme, 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.

Pour Wespim, un seul volume secondaire est admis et doit s'adosser par la façade sur le pignon au volume principal. Aucun volume annexe n'est admis.

Toutefois, pour Wespim, si l'ensemble créé adopte les dispositions traditionnelles d'une exploitation agricole de la région, en U avec une cour intérieure éventuelle, il y aura deux volumes secondaires qui seront adossés au pignon ou à la façade.

Le dégagement arrière est de 10 mètres minimum.

Pour Anseremme, 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 mètres minimum et le dégagement arrière sera de 5 mètres minimum.

Autres prescriptions

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

Les volumes à construire doivent s'inspirer de la volumétrie des bâtiments traditionnels du Condroz : ils en respecteront la forme rectangulaire, le caractère simple et compact. Ils ne comporteront pas d'excroissances, telles que auvents, loggias, balcons et saillies diverses, non intégrées dans un volume capable à arêtes clairement délimitées (en particulier les terrasses rentrantes qui interrompent une arête du volume et en détruisent la lisibilité).

En cas de constructions jumelées, la mitoyenneté sera rendue obligatoire et réalisée par des volumes principaux ou secondaires. Le recul par rapport à la voirie sera identique en vue de former un seul front de bâtisse. Le dégagement latéral sera de 4 m maximum. Le dégagement arrière est de 10 m minimum.

Si plusieurs bâtiments sont construits ou reconstruits simultanément, sur une ou plusieurs parcelles, chaque bâtiment sera individualisé et architecturalement 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 d'un bâtiment n'aura jamais une longueur supérieure à 10 mètres sans décrochement ou sans rupture architecturale.

La profondeur maximale de bâtisse formée par le volume principal et le volume secondaire n'excédera pas 15 mètres à compter de l'alignement. Sa superficie au sol ne dépassera pas 300 m² s'il est réservé à l'habitat.

La superficie au sol d'un **volume secondaire ou annexe non complémentaire** (uniquement pour Anseremme) à l'habitation ne dépassera pas 50 m².

Pour Anseremme la superficie au sol d'un seul **volume annexe non complémentaire à l'habitation** ne dépassera pas 150 m².

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès ne pourra avoir une pente supérieure à 4 % sur les 5 premiers mètres à partir du domaine public. Ensuite, la pente des rampes montantes ne peut dépasser 15 % et celle des rampes descendantes 10 %.

La hauteur maximale des murs de clôture à rue sera de 1,20 mètres. Elles seront en haies vives indigènes, grille ou grillage. Un muret d'une hauteur maximale de 1 m est admis. Pour les autres clôtures, elle sera au maximum de 1,50 m.

2. Hauteurs

La hauteur sous gouttière du volume principal aura au minimum 3 mètres et au maximum 5 mètres. Le nombre de niveaux habitables sera donc de deux au maximum (rez + 1), dont le dernier niveau est partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Deux constructions mitoyennes de même nature (principales, secondaires ou annexes pour Anseremme) auront une différence de hauteur sous gouttière n'excédant pas 1,5 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 faîtes. Pour Anseremme, il y a lieu d'adopter en sus les mêmes remarques que pour les volumes secondaires.

3. Toitures

Les volumes comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et dont le rapport de longueur est compris entre 1 et 1,5.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°. Si le volume principal mitoyen présente des pentes similaires, la pente des toitures sera parallèle à celle de la toiture voisine. Les toitures plates ne sont pas autorisées.

Les éventuels **volumes secondaires et annexes** (pour Anseremme uniquement) comprendront une toiture en pente d'un ou deux versants droits d'une inclinaison identique à celle de la toiture du volume principal.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales : elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. Ne sont tolérés sur les murs gouttereaux que les débordements nécessaires à l'établissement de la gouttière qui sera au maximum de 20 cm.

Les débordements de toiture sur les pignons sont interdits. Les débordements de toiture sur les façades sont exclus au-delà des nécessités pour l'établissement de la gouttière, à l'exception des débordements marqués, et ayant une utilité fonctionnelle (car-port, protection solaire, terrasses, stockage de bois) ; dans ce cas, les murs se prolongent latéralement pour fermer le volume.

Les lucarnes et les tabatières seront en harmonie avec la façade. Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas la volumétrie de la toiture. La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1,30 mètres.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faîtage. Elles auront le même parement que la façade ou que la toiture.

4. Matériaux d'élévation

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des bâtiments voisins dont les caractéristiques répondent au présent règlement, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Le matériau de parement des élévations sera :

- la brique apparente de teinte rouge-brun moyen à foncé d'une hauteur de 6 à 10 cm, joints non compris ;
- le bloc de béton de parement hydrofugé, teinte rouge-brun moyen à foncé, dont la hauteur est comprise entre 6 et 10 cm, joints non compris ;
- l'enduit lissé et la peinture de ton blanc à gris moyen ;
- la pierre (calcaire, grès).

Le soubassement est facultatif et ne dépassera pas 40 cm de haut.

Le bardage réalisé avec les matériaux prescrits pour la couverture de toiture est autorisé pour les pignons exposés aux intempéries.

Les façades et pignons seront traités avec un même matériau.

Le crépi ou l'enduit sera réalisé dans un délai maximum de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Les matériaux de parement en pierre et en brique, s'ils sont alternés, le seront par bandeaux et/ou par regroupements autour des encadrements de baies, de manière à marquer les vides.

La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront obligatoirement à assises réglées horizontales. Le rejointoiement sera réalisé à fleur de maçonnerie.

5. Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit la tuile de terre cuite ou de béton de ton gris anthracite mat ;
- 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 ;
- les matériaux de couverture présentant un aspect pouvant être assimilé à ceux décrits ci-dessus seront éventuellement admis.

Les verrières de toiture, capteurs solaires, antennes paraboliques et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement au bâtiment.

6. Baies et ouvertures

Les percements auront une dominante verticale, leur rapport hauteur/largeur sera compris entre 1 et 2,5 à l'exception des rez-de-chaussée commerciaux.

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 en bois naturel.

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

Les vitrages seront en verre clair pour l'ensemble des baies. Les pavés de verre seront utilisés de manière ponctuelle et limitée.

Les baies et les ouvertures de la façade principale et des pignons visibles de la voirie totaliseront au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise).

Ce maximum est de 50 % pour la façade arrière et les pignons non visibles de la rue. L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut dépasser la hauteur du plancher du premier étage.

