

**ANNEXE L**

**RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME DE LA**

**COMMUNE DE GESVES**



## Commune de Gesves

### REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

#### Projet

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 21 octobre 2003  
Par ordonnance,

Le Secrétaire communal

Le Bourgmestre

Daniel BRUAUX

Philippe MAHOUX

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent règlement a été déposé à  
l'examen du public du 1<sup>er</sup> mai 2004 au 31 mai 2004.  
Par le Collège Echevinal,

Le Secrétaire communal

Le Bourgmestre

Daniel BRUAUX

Philippe MAHOUX

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 22 mars 2006  
Par ordonnance,

Le Secrétaire communal

Le Bourgmestre

Daniel BRUAUX

Philippe MAHOUX

## TABLE DES MATIERES

Titre 0. Introduction générale	p. 5
<p>A. Place du Règlement Communal d'Urbanisme parmi les autres Règlements d'urbanisme</p> <p>B. Procédures</p> <p>C. Les grandes options du R C U. de la commune de Gesves</p> <p>D. Statut et portée de chacun des documents composant ce RCU</p> <p>E. Champ d'application</p>	
Titre I. Réglementations applicables à l'ensemble du territoire communal	p.9
Ch 1 Périmètres soumis au RGBSR	p.9
Ch 2 Réglementations particulières applicables à l'ensemble du territoire communal	p. 11
<i>Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).</i>	
<del>1- Conditions techniques générales applicables à toute demande d'autorisation concernant la voie publique</del>	
2: Règles générales relatives aux voiries, à leur dimension et revêtement ainsi qu'au parage des véhicules	
3: Règles générales relatives aux câbles et fils, ainsi qu'à l'éclairage de la voirie publique	
4: Règles relatives aux plantations en bord de route	
5: Règles générales relatives au mobilier public et à la signalisation (projet BEP ; signalisation par vallée)	
6: Règles communales relatives aux enseignes et dispositifs de publicité dans l'espace public	
7: Règles générales applicables aux canalisations enterrées et aux raccordements aux équipements publics	

## Titre II: Règles applicables à l'ensemble de l'aire villageoise p.19

Ch. 1: Règles générales relatives à la qualité visuelle et à la propreté de l'ensemble des terrains repris en aire villageoise p.19

Ch. 2: Règles générales concernant l'ensemble des bâtiments et leurs abords dans l'aire villageoise ; p.20

- Hauteur maximale au faîte et des murs gouttereaux des bâtiments par rapport au terrain naturel ;
- Nombre de garages et de places de parking obligatoire selon les fonctions des bâtiments ;
- Dispositions garantissant la qualité d'isolation acoustique des nouveaux murs de bâtiments résidentiels établis en mitoyenneté ;

Ch. 3: Règles concernant les voiries et espaces publics dans l'aire villageoise p.22

- du gabarit et du revêtement des voiries ;
- du dimensionnement des trottoirs et de la sécurité des piétons ;
- des accès aux garages privés ;
- des édifices commerciaux ou de service public établis dans l'espace public ;
- des réseaux de câbles et fils et de l'éclairage public ;
- des câbles et canalisations en sous-sol ;
- des plantations dans l'espace public ;
- des enseignes et dispositifs de publicité

Ch. 4: Procédures administratives, infractions et sanctions p.26

- définition précise des travaux de conservation repris à l'art. 84 par 1<sup>er</sup>, 14<sup>e</sup> ;
- de la présentation des plans soumis à permis d'urbanisme ;
- des procédures et amendes administratives en cas d'infraction

Ch. 5: Liste communale des bâtiments remarquables p.27

## Titre III : Règles applicables à certaines sous-aires de l'aire villageoise p.30

Ch.1 Prescriptions générales de densité applicables à l'aire villageoise et à ses sous-aires p.32

Mesures d'exécution des objectifs de densité et règles implantation des bâtiments p.35

Ch 2 : Sous-aires d'application du RGBSR dans l'aire villageoise p.38

2A. Sous-aire d'ensemble patrimonial d'architecture rurale traditionnelle

2B. Sous-aire d'ensemble villageois de grande homogénéité

Ch 3 : Sous-aire de quartier rural mélangé d'extensions récentes p.54

Ch 4 : Prescriptions applicables aux lotissements p.59

**Supprimé par arrêté ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).**

~~Ch.5: Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments d'activités agricole ou artisanale en aire villageoise p.70~~

## Titre IV : Règles applicables aux aires extérieures à l'aire villageoise

**1<sup>re</sup> partie : des aires situées en zones destinées à l'urbanisation p.73**

Ch 1: Règles applicables aux constructions en aire artisanale p.73

Ch 2: Règles applicables aux aires de loisirs p.75

Ch.2: Règles applicables aux aires d'équipements communautaires p.77

**2<sup>e</sup> partie : des aires situées en zones non destinées à l'urbanisation**

Ch 3 : Règles applicables aux sous-aires d'écart rural p.78

Ch 4 : Règles applicables aux constructions agricoles en aire agricole p.82

Ch 5 : Règles applicables aux aires forestières p.89

Ch 6 : Règles applicables aux aires d'espace vert et aux aires naturelles p.91

Ch 7 : Règles applicables aux aires de parc p.93

Ch 8 : Règles applicables aux aires de carrières p.95

Ch 9 : Règles applicables aux aires de protection écologique p.97

## I. INTRODUCTION GENERALE

### Présentation du Règlement communal d'Urbanisme comme outil d'aménagement communal.

#### A. Place du Règlement Communal d'Urbanisme parmi les autres Règlements d'urbanisme.

Le Décret Régional Wallon du 27 avril 1989, dit de "Décentralisation et Participation" en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme, introduisait au Code Wallon un art. 42 bis (art. 107 dans le nouveau Code) proposant au Conseil communal d'établir un Règlement Communal d'Urbanisme (dans la suite de ce texte "R.C.U.") comme un des documents de gestion des permis d'urbanisme.

Selon l'article 78, ce règlement communal d'urbanisme est appelé à compléter, voire préciser les règlements généraux; il doit **obligatoirement** porter prescriptions sur les bâtiments d'une part et, d'autre part, sur la voirie et les espaces publics. Il peut être complété de règles (**facultatives**) concernant les énoncés visées à l'article 76.

Tout règlement d'urbanisme à l'échelle communale doit reprendre à son compte les dispositions des règlements généraux (échelle régionale) d'urbanisme, dans la mesure où elles sont et restent d'application à la commune visée. Restent également d'application tout autre règlement en dehors des juridictions d'aménagement du territoire proprement dites tels que le R.G.P.E., les normes et règlements de protection de l'environnement, de prévention des risques d'incendie, relatifs à la grande voirie.

Pour le territoire de la commune de Gesves, les règlements régionaux d'urbanisme concernent :

1. les **parties de territoire** tombant dans le champ d'application du **Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural** (articles 416 à 429 du CWATUP) concernant GESVES comme territoire où est applicable le RGBSR en particulier les articles 419 et 425 relatif au Condroz : Arrêté ministériel du 23 décembre 1987 désignant le village de Strud, Arrêté ministériel du 27 décembre 1998 reprenant Mozet, Petite Gesves et Sorée, Arrêté ministériel du 22 août 2003 précisant le périmètre concerné de Petite Gesves, Arrêté ministériel du 23 mars 2005 précisant la dérogation à caractère général relative aux matériaux de parement pour le village de Sorée et fixant la tonalité de maçonnerie « jaune paille d'avoine » ou « ocre-jaune » ;

- les **bâtiments individuels** tombant dans le champ d'application du règlement régional d'urbanisme portant sur les **conditions générales d'isolation thermique** pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement (articles 406 à 413 du code wallon);
- les bâtiments ou parties de **bâtiments ouverts au public** conformément au règlement régional d'urbanisme relatif à l'**accès des personnes à mobilité réduite** (articles 414 à 416 du code wallon);
- les **enseignes et dispositifs de publicité** tombant sous le coup du récent A.E.R.W. du 15 nov. 90 (MB 24/05/91) insérant dans le CWATUP les articles 431 à 442.

#### B. Procédures:

*Contrairement au Schéma de Structure communal, le Règlement Communal d'Urbanisme doit être **approuvé par l'Exécutif**.*

*Cela tient au fait qu'à la différence du premier, les prescriptions du second ont **valeur réglementaire et force obligatoire**, ce qui les rend "opposables aux tiers" selon le Droit.*

Cependant le meilleur règlement risque tôt ou tard de se voir confronté avec une (ou des) situation(s) non prévue(s). Dès lors, pour qu'une situation imprévisible, qu'une innovation de grande qualité, ou qu'un cas particulier d'application qui conduirait à une application contraire à l'économie générale du présent ne se heurte pas à la nécessaire rigidité du règlement, il est prévu, **à titre exceptionnel**, de pouvoir y déroger sur base d'une procédure d'avis préalable.

**Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).**

~~En conséquence, pour qu'il n'y ait pas abus par un recours inadéquat aux dérogations, il ne pourra être dérogé au règlement communal d'urbanisme que sur proposition motivée du Collège Echevinal et selon un avis préalable circonstancié de la CCAT justifiant le caractère spécifique de la situation des lieux et précisant en quoi la règle ne peut être appliquée.~~

#### C. Les grandes options du R.C.U. de la commune de Gesves.

Le présent règlement communal d'urbanisme s'articule sur la différenciation du territoire communal en différentes "aires" d'application réglementaire conforme au plan de secteur.

Ces aires sont cartographiées et, sur base des options définies au Schéma de Structure, elles reprennent et précisent le zonage du plan de secteur.

L'option de base du présent règlement part du constat qui suit :

La qualité urbanistique et architecturale de bon nombre de villages de la commune de Gesves mérite que l'on porte une attention toute particulière à tout ce qui peut venir s'y greffer ou s'y insérer ; toutefois, la rigueur de protection nécessaire à préserver certains ensembles de grande ou de très grande qualité d'homogénéité, n'a cependant pas de sens là où préexiste une hétérogénéité manifeste et où ne seraient dès lors pas comprises des impositions générales draconiennes, en hiatus localement avec le voisinage existant.

Il s'impose donc de définir des mesures réglementaires selon une gradation d'objectifs de qualité qui soit en rapport avec la diversité et la hiérarchie de qualité des sites bâtis et non bâtis que recèle la commune de Gesves, autant qu'avec la variation des priorités de fonctionnement et de développement de chacun de ces périmètres.

C'est pourquoi, il a été délimité sur fond cadastral des périmètres homogènes par leurs types morphologiques, où les priorités de la réglementation seraient les mêmes.

Conséquemment, l'aire d'habitat a été subdivisée, pour l'application du présent règlement communal d'urbanisme, en plusieurs « sous-aires », dites aussi "unités urbanistiques", regroupant des ensembles répondant à une typologie architecturale commune et homogène.

#### D. Statut et portée de chacun des documents composant ce R.C.U.

Le règlement communal d'urbanisme comprend deux parties indissociables

- 1<sup>ère</sup> partie: les prescriptions écrites,
- 2<sup>ème</sup> partie: les cartes des aires et des sous-aires différenciées.

Ces deux parties se complètent mutuellement ; cependant même si les lieux concernés par chacune des sous-aires sont énumérés dans ce texte, **c'est le plan qui fait foi dans leur désignation et leur délimitation**.

Il est à noter également que, pour une meilleure lisibilité du texte, les considérations introductives et explicatives ont été imprimées en *caractères italiques*, alors que les textes à portée réglementaire et qui, dès lors ont force d'obligation, sont imprimés en caractères droits.

## E. DEFINITIONS

Est définie comme aire différenciée, une partie du territoire communal délimitée par un périmètre tracé sur la carte des aires différenciées et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie ci-après.

Les aires différenciées reprennent et précisent le découpage des zones d'affectation réglementaire du plan de secteur, conformément au schéma de structure.

Est définie comme "sous-aire différenciée" ou, pour l'aire d'habitat, "unité urbanistique", une partie d'une "aire différenciée", délimitée par un périmètre tracé sur la carte des aires différenciées et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie ci-après.

## F. CHAMP D'APPLICATION

Nonobstant l'application des articles 84 (Permis d'urbanisme), 76 et 77 (Règlement Régionaux d'urbanisme), 78 (Règlement Communal d'Urbanisme), 406 à 413 (R.G Isol Therm Logements) et 414 à 416 du Code Wallon (Accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite) ainsi que du Règlement général de protection des bâtiments contre l'incendie et autres règlements en vigueur ou à venir, en l'absence de plan communal d'aménagement ou de plan d'alignement non abrogé, de permis de lotir dûment autorisé et non périmé, le présent règlement est d'application tant à l'ensemble du territoire communal qu'à certaines aires et sous-aires différenciées.

# TITRE I

## REGLEMENTATIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Ch.1 Périmètres soumis au RGBSR :

#### *1. Situation juridique*

- A. *Un premier Arrêté ministériel du 23 décembre 1987 (MB du 21/05/1988, p. 7379) en application de l'article 322/12 du Code fixe une (première) liste des parties de territoires communaux dans le périmètre desquelles s'applique le RGBSR.*

*Il précise pour la commune de Gesves en son article 5 que :*

*" les règles urbanistiques générales et les règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Condroz, définies aux articles 322/14 et 322/19 du Code sont applicables :*

*(...) (art. 6, 2<sup>e</sup> tiret)*

*- à la zone d'habitat à caractère rural de Strud (Haltinne) (commune de Gesves, province de Namur)*

*(l'article 9 précise les formalités à accomplir pour que le RGBSR soit d'application et l'article 10 le jour d'entrée en vigueur de l'arrêté).*

- B. *Un second Arrêté ministériel du 27 décembre 1998 (MB du 26/01/1999, pp. 2100 et 2101) complète, en application de l'article 417 du CWATUP, la liste des territoires communaux et pourtours de territoires communaux (et non plus parties et territoires communaux comme le précédent) dans le périmètre desquels s'applique le RGBSR*

*Il énonce un " considérant ", général et pour ce qui concerne la commune de Gesves comme suit :*

*" Considérant qu'il y a lieu d'ajouter aux périmètres d'application déjà arrêtés pour l'application du RGBSR ceux des villages de (...) Moëret (commune de Gesves), (...), Petite Gesves (commune de Gesves), (...), Sorée (commune de Gesves) (...), afin d'en sauvegarder le patrimoine bâti et de le valoriser en veillant à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement en référence à la typologie de l'architecture locale ".*

*et arrête en son article 2 que :*

“ Les règles urbanistiques générales et les règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Condroz visées aux articles 419 et 429 du Code sont applicables :

- (...)

(4<sup>e</sup> tiret)

- pour la commune de Gesves, aux territoires de Mozet, Petite Gesves et Sorée ”

- (...)

C. Vu les difficultés d'application à cause du caractère hétérogène de la section cadastrale de « Petite Gesves », à la demande communale, un troisième Arrêté ministériel du 22 août 2003 précise le périmètre concerné du village de « Petite Gesves ».

D. Vu que le matériau traditionnel de Sorée est une « pierre d'avoine » de tonalité « jaune pierre d'avoine » ou ocre-jaune et que cette tonalité ne correspond en rien aux « teintes gris clair à gris moyen » imposées par l'art. 424 du CWATUP et que, par conséquent, la mesure réglementaire aurait un effet contraire à l'objectif poursuivi, un quatrième Arrêté Ministériel du 23 mars 2005 établit dérogation à caractère général qui vise à mettre en adéquation la tonalité de parement du village de Sorée à la situation des lieux et fixe la tonalité de maçonnerie au « jaune paille d'avoine » ou « ocre-jaune ».

## 2. Périmètres concernés

Il en résulte que les périmètres où est applicable le RGBSR sont les suivants:

**Petite Gesves** : le village soit les rue Golette, Chaussée de Gramptinne (autour de l'église), rue Maucraux, Champia, rue Chauhez, Petite Gesves (derrière l'église), Ry del Vau (partie), l'ensemble du parc du château de Gesves.

**Mozet** : la totalité du territoire correspondant à la section cadastrale de Mozet c'est-à-dire les villages de Mozet et de Goyet, soit les rues suivantes : rue du Bâty, Bois Wiame, rue du Calvaire, rue des Comognes, rue des Deux Chênes, rue de la Fabrique, rue de la Fome, Girembos, rue de Loyers, rue J.J. Merlot, rue de Mozet, rue Pieltain, rue de la Résistance, rue du Royer, Tienne Saint-Lambert, rue du Tronquoy Pour Goyet : la Chaussée de Gramptinne, le Try de Goyet, le rue du Ruisseau, la rue de Mozet, la rue du Strouvia et Fausurchamps.

**Sorée** : la totalité du territoire correspondant à la section cadastrale de Sorée, c'est-à-dire les rue des Baibes, rue de la Bergerie, rue de la Bouchaille, rue des Bourreliers, rue du Centre, rue du Couvent, rue de la Croisette, rue de la Croix, rue du Douaire, chemin de la Forêt Maubry, rue Monty, rue du Rond Bois, rue du Saiwia, Sur la Forêt

**Strud** : la zone d'habitat rural de Strud soit : Al Cassette, rue de Bonneville, rue de Han, rue de Muache, tour de Muache, rue du Piroy, rue des Raspailles, rue de Strud, correspondant à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur.

## Ch.2 Réglementations particulières applicables à l'ensemble du territoire communal

~~Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).~~

### ~~1. CONDITIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION CONCERNANT LA VOIE PUBLIQUE~~

~~Toute intervention touchant directement ou indirectement à la voie publique doit se conformer au règlement général de police en vigueur sur le territoire communal~~

~~Pour rappel Art. 4 du Règlement Général de Police de Gesves~~

~~Est puni des peines prévues à l'art. 26 de ce même Règlement, quiconque procède à l'exécution de travaux sur la voie publique, à moins que celle-ci n'ait fait l'objet d'une autorisation écrite de l'autorité compétente.~~

#### De l'autorisation et du cahier des charges

~~1<sup>o</sup> Les ouvrages autorisés sont exécutés suivant les règles de l'art et de bonne construction, conformément aux indications du plan approuvé et à celles qui sont données sur les lieux, le cas échéant, par les fonctionnaires et agents de l'Administration.~~

~~2<sup>o</sup> Le requérant est obligé de prévenir l'Administration Communale du commencement des travaux.~~

#### De la sécurité et de la commodité du passage sur la voie publique en cas de travaux

~~3<sup>o</sup> Les travaux projetés seront exécutés de manière à sauvegarder la sécurité publique et à prévenir toute entrave à la circulation et au libre écoulement des eaux, soit de la route, soit du fossé. Toute ouverture dans la voie publique sera munie d'un garde-corps solide et éclairé la nuit selon les normes en vigueur.~~

~~4<sup>o</sup> Il ne pourra être déposé de matériaux ou objets en vue des travaux projetés en dehors de la partie de l'accotement s'étendant le long de la propriété du requérant. Ces dépôts ne pourront exister que pendant le temps strictement nécessaire, et en aucun cas gêner la circulation des piétons et l'écoulement des eaux de la route.~~



5° Les raccordements au réseau d'égouts ou d'arêdues doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique. Les agents communaux responsables remettent avec le permis d'urbanisme les formulaires de demande de raccordement. Les travaux se font en présence d'un représentant de la commune, prévus de la date du raccordement avec un préavis minimum de 2 jours ouvrables.

Le raccordement partant d'un réseau communal se fera conformément aux prescriptions du règlement communal d'égoutage.

6° Les raccordements au réseau de distribution d'eau et au câble de téléphone seront réalisés par un employé de la société distributrice, à charge du demandeur.

Toutes traversées de voies communales se feront dans des gares de diamètre suffisant pour le passage aisé du tuyau et du câble.

7° Le placement d'un câble ou d'une canalisation quelconque dans la traversée d'une route sera effectué exclusivement en tunnel (par « forage »), sauf dans les cas suivants :

- a) route de très grande largeur,
- b) terrain bouillant,
- c) trottoirs trop étroits empêchant l'installation de l'appareil de forage horizontal,
- d) présence d'obstacles sous la route tels que égouts, grosses canalisations, racée, etc.
- e) traversées multiples.

L'impétrant est tenu de prendre toute information auprès des services responsables des diverses adductions.

#### De la remise en état de la voirie après travaux

9° Les trottoirs, bordures, avaloirs, tuyaux, câbles et tous accessoires de voirie dégradés par suite des travaux seront remis dans leur état primitif aux frais du requérant et avec les mêmes matériaux que ceux existant avant le début des travaux. Sauf stipulations contraires dans un état des lieux contradictoire, les infrastructures sont réputées en bon état.

10° Les tranchées doivent être remblayées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le damage des produits de remblayage s'effectue toujours mécaniquement et par couche de 20cm avant damage.

11° Les terres et matériaux en excès doivent être évacués hors des dépendances de la voirie, à mesure qu'ils deviennent disponibles.

12° Les travaux autorisés seront constamment tenus en bon état par le requérant qui a la charge des réparations qu'exigent les parties démolies.

#### De la responsabilité de l'impétrant

13° L'impétrant est responsable, tant à l'égard des tiers qu'envers la Commune, des pertes, dégâts, accidents ou dommages, comme aussi des conséquences de toute nature qui résultent de l'établissement, de l'entretien, de l'entretien, de la modification ou de la suspension des ouvrages autorisés.

14° Aucune modification ne peut être apportée aux ouvrages autorisés sans autorisation préalable.

15° En ce qui concerne les requêtes ayant trait à la voirie, l'administration a toujours le droit, sans que l'impétrant puisse prétendre de ce chef à aucune indemnité, de suspendre temporairement l'usage des ouvrages autorisés, de faire apporter à ceux-ci toutes modifications qu'elle juge opportunes et même d'en ordonner la suppression, suite de la remise des lieux dans leur état primitif.

Le cas échéant, les travaux nécessaires à cette fin doivent être exécutés aux frais de l'impétrant, à la dernière réquisition qui lui est adressée.

Les mêmes prescriptions doivent être observées, pour autant qu'elles soient applicables pour les travaux d'entretien nécessitant l'ouverture des tranchées.

16° Si l'impétrant contrevient aux conditions imposées, il peut être pris, à sa charge, telles mesures qui sont jugées nécessaires, même des mesures d'urgence et les frais à en résulter sont récupérés par les voies ordinaires.

17° Si les conditions contenues dans une autorisation ayant trait à la voirie sont, par la suite, jugées insuffisantes, l'impétrant doit se conformer à toutes les autres qui lui sont imposées, ainsi qu'aux instructions qui lui sont données par les agents de l'administration.

18° Une autorisation accordée exclusivement au point de vue voirie communale ne dispense pas l'impétrant de se pourvoir des autres autorisations qui peuvent lui être nécessaires.

Elle est considérée comme nulle et non avenue s'il n'en est pas fait usage dans un délai d'un an à partir de sa date de notification et n'est accordée qu'à titre précaire, sans créer ni donner d'aucun droit au profit de l'impétrant ou de ses ayant droit.

## 2. REGLES GENERALES RELATIVES A LA DIMENSION ET AU REVETEMENT DES VOIRIES, AINSI QU'AU PARCAGE DES VEHICULES

*La voirie sise sur le territoire peut être répartie en diverses catégories, par ordre d'importance:*

1. les routes régionales dépendant du Ministère wallon de l'Équipement et des Transports
2. les routes provinciales;
3. les voiries communales de grande communication;
4. les chemins ruraux et forestiers.

Sans préjudice des prescrits réglementaires spécifiques à des aires ou sous-aires du présent règlement qui remplacent, complètent ou précisent - que ce soit de manière plus restrictive ou plus extensive - les dispositions du présent chapitre, sont d'application à l'ensemble des voiries du territoire communal les règles suivantes :

1. La largeur, le profilage et le revêtement de toute voirie doivent être adaptés tant avec la circulation qu'elle reçoit qu'avec les exigences de la sécurité et des autres usages des sous-aires qu'elle traverse
2. Les chemins ruraux et forestiers, ne présentant pas d'autre revêtement que la terre damée par le charroi, peuvent être laissés dans leur état d'origine. Cependant, si nécessaire, la bande de circulation fera l'objet d'un enrochement de stabilisation du sol

Pour des chemins très fréquentés ou dont la pente l'exige d'un point de vue technique, cet enrochement pourra être revêtu par imprégnation, ou, le cas échéant, recouvert de béton coulé sur place

Pour ne pas susciter de circulation et des vitesses inadéquates, la largeur revêtue des chemins ruraux et forestiers sera toujours inférieure ou égale à 3,5 mètres

Pour des raisons de propreté et de sécurité, dans tout projet d'aménagement les concernant, il sera veillé à ce que les raccordements à des voiries revêtues des chemins ruraux et forestiers simplement enrochés comportent, sur 50 mètres avant le croisement des axes, un revêtement permettant le nettoyage des roues de tracteurs et remorques de manière à éviter voire diminuer au maximum les apports de terre et boue sur la voirie principale

3. Pour toutes les autres chaussées, la largeur minimale de la chaussée revêtue est fixée à 4 mètres minimum hormis les éventuels filets d'eau ou bordures,
4. Le revêtement normal des chaussées sur le territoire communal est le béton hydrocarboné appliqué par couches. Il peut être précisé pour certaines sous-aires (par ex pavé,...).  
Toutefois les voiries, dont le revêtement est actuellement constitué d'un enduisage renourri régulièrement, pourront continuer à l'être tant que la bande de circulation ne subit pas de déformation ou qu'il n'y a pas nécessité de rénovation complète de la voirie.  
Un certain nombre de chaussées sur le territoire communal sont simplement enrochées et revêtues de pierres posées en hérisson. Elles doivent être conservées au titre de patrimoine viaire tant qu'elles ne posent pas de problème de fonctionnement
6. Là où est établi un trottoir, bande de circulation strictement réservée aux piétons, ce trottoir aura dans tous les cas une largeur minimale de 0,80 m libre de tout obstacle à compter entre le nez de la bordure ou le bord extérieur du filet d'eau, du côté de la chaussée, et le bord extérieur du revêtement ou, le cas échéant, de la bordure de trottoir.
7. Le parage est admis dans l'espace public et sur la voirie en stricte conformité au Code de la Route

Le parage sur le trottoir est strictement interdit, sauf disposition contraire résultant d'une décision du Collège qui autorise explicitement le parage des véhicules, "à cheval" sur la voirie et le trottoir, pour autant que le passage libre pour le piétons hors de la chaussée ait dans tous les cas une largeur minimale de 1,20 m et que ce dispositif soit annoncé par des signalisations conformes.

Vu le caractère généralement étroit des voiries, pour garantir la fluidité et la sécurité de la circulation, en conformité au Code de la Route, on veillera à interdire le stationnement sur la chaussée de plus d'une heure de tout véhicule de plus de 2,00 m

de largeur hors tout ( par ex camion semi-remorque ou même son tracteur, tracteur ou charroi agricole,... ).

### 3. REGLES GENERALES RELATIVES AUX CABLES ET FILS, AINSI QU'À L'ECLAIRAGE DE LA VOIE PUBLIQUE

1. Toute nouvelle installation électrique recherchera le **maximum de discrétion** dans l'espace-rue, et privilégiera pour ce faire les réseaux **enterrés** ou **posés en façade** pour le passage des câbles.

2. En dehors de l'aire villageoise, tout câble de transport d'énergie électrique de tension inférieur à 20,000 volts, de signaux téléphoniques ou télévisuels devra être **obligatoirement enterré**. Les borniers relais ou de raccordement devront être atténués à la vue par des plantations d'accompagnement en pourtour d'essences feuillues indigènes.

3. Toute rénovation ou modification des réseaux existants ne pourra se faire qu'en les mettant en conformité avec le présent règlement

4. Là où ce procédé est admis, tout poteau devra se situer sur ou dans le prolongement d'une limite cadastrale pour ne pas entraver l'usage de la parcelle riveraine.

5. Toute nouvelle installation de transport aérien par câble doit respecter la végétation en place. L'élagage, à l'initiative de la société de distribution, des arbres à haute tige, dont la plantation est antérieure à l'implantation d'une ligne aérienne, devra faire l'objet d'une autorisation expresse du Collège. Le danger qu'il présente pour une ligne électrique installée postérieurement ne peut justifier la modification de la silhouette ou l'abattage d'un arbre remarquable.

6. Tout nouveau lotissement résidentiel public ou privé de plus de 6 maisons et nécessitant ouverture de voirie, comme tout nouveau lotissement industriel ou artisanal, de P.M.E. & services, devra être desservi par des câbles **obligatoirement enterrés** pour la desserte des parcelles en électricité et tout signal, comme pour l'éclairage public. En cas de rénovation complète de la voirie, le gestionnaire public veillera à procéder à la mise sous terre des câbles.

### 4. REGLES APPLICABLES AUX PLANTATIONS DE BORD DE ROUTE

Toute nouvelle plantation en bord de route équipée de canalisations souterraines devra respecter une distance minimale de 3 mètres du bord de la chaussée, elle pourra être établie sur l'alignement (en mitoyen) moyennant accord du riverain. Dans tous les autres cas ou en cas de remplacement de rangée d'arbres existante, on pourra conserver la distance minimale de 1,5m.

Tout occupant d'une propriété est tenu de veiller à ce que ses propres plantations ne nuisent pas à la sécurité des usagers de la voie publique.

### 5. REGLES GENERALES RELATIVES AU MOBILIER PUBLIC ET À LA SIGNALISATION

Le collège et tout service responsable doit justifier tout projet d'installation de **mobilier urbain** tel que : lampadaire, fontaine, abri-bus, banc, poubelle, plaque d'indication de rue, borne d'incendie, cabine téléphonique, conteneurs divers, etc ... par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés, ainsi que sur le positionnement précis de ce mobilier.

*Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).*

~~Tout projet d'installation d'éléments dont le volume est supérieur à 2,5m de longueur cumulée des arêtes doit être soumis à l'avis de la C.C.A.T.~~

On veillera à rechercher toute formule d'intégration d'ensemble de mobilier et édifices publics.

### 6. REGLES GENERALES RELATIVES AUX ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE DANS L'ESPACE PUBLIC

Sans préjudice des dispositions spécifiques à certaines sous-aires, n'est admis dans l'espace public aucune enseigne ni aucun dispositif de publicité, hormis les panneaux d'affichages officiels de dimension et type conformes au CWATUP, en son article 262 9° k uniquement. Cependant, contrairement au libellé du CWATUP adapté aux rues des villes, les colonnes publicitaires de 1,2m de diamètre et de 3,5m de hauteur ne sont pas admises sur le territoire communal.

## **7. REGLES GENERALES APPLICABLES AUX CANALISATIONS ENTERREES ET AUX RACCORDEMENTS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le réseau d'égouttage doit être conforme au P.A.S.H. Le cas échéant, l'égouttage collectif doit être réalisé à charge du lotisseur préalablement à toute vente.

Tout nouveau bâtiment sera obligatoirement raccordé au réseau de distribution d'eau public.

Une bande de deux mètres de part et d'autre de la voirie est réservée au passage des câbles et canalisation enterrés dans l'aire villageoise. En dehors de l'aire villageoise, cette bande est réduite à un mètre.

## **TITRE II**

### **REGLEMENTATIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE L'AIRE VILLAGEOISE**

#### **CHAPITRE 1: REGLES RELATIVES A LA QUALITE VISUELLE ET A LA PROPRETE DE L'ENSEMBLE DES TERRAINS REPRIS EN AIRE VILLAGEOISE**

##### De l'entreposage des véhicules usagers et des installations mobiles ...

Sur des terrains, bâtis ou non, repris en aire villageoise, sont interdits les baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles et autres dispositifs pouvant nuire au caractère paysager résidentiel de la zone (cf. art. 18 du Règlement Général de Police), de même que toute publicité en dehors des lieux et supports expressément autorisés à cet effet (cf. art. 19 du Règlement Général de Police).

Les garages, et toute autre activité qui nécessite l'entreposage de véhicules usagés, devront aménager à l'arrière ou à côté de leurs installations couvertes, en tout cas à l'arrière du front de bâtisse existant, une aire de parcage pour véhicules non en état de rouler. Cette aire sera entourée de haies à opacité permanente de 1,8 m de hauteur minimum. Aucun véhicule non en état de rouler ne peut être entreposé en dehors de l'aire de parcage réservée à cet effet.

D'autre part, comme le précise l'art. 84, point 13 du Code, sont soumis à un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, l'utilisation habituelle d'un terrain pour :

- a. le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ;

- b. le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par un permis de camping - caravaning.  
(cf. également l'A.G.W. du 27/11/96 (M.B. 15/01/98 & Erratum 3/3/98) concernant les permis d'exploiter pour dépôts de métaux usagés et/ou véhicules hors d'usage)

#### De la plantation productive des parcelles en aire villageoise

Pour rappel, conformément aux précisions d'affectations apportées par le Schéma de Structure:

*Les affectations autorisées en zones d'habitat sont celles prévues aux art. 26 et 27 du C.W.A.T.U.P.*

*Cependant, pour garantir un bon ensoleillement aux terrains bâtis ou à bâtir, dans toutes parcelles reprises en zones d'habitat au plan de secteur et en aire d'habitat au présent règlement, toute plantation productive est interdite, sauf plantation d'arbres fruitiers et arbres isolés, ou encore en rangée pour autant que celle-ci ne forme pas une barrière visuelle permanente. La populiculture, qui est une plantation forestière, y est dès lors interdite.*

## **CHAPITRE 2: REGLES GENERALES CONCERNANT L'ENSEMBLE DES BATIMENTS ET LEURS ABORDS DANS L'AIRE VILLAGEOISE**

- **Hauteur maximale** au faite et des murs gouttereaux des bâtiments par rapport au terrain naturel

La hauteur sous corniche des bâtiments dans l'ensemble de l'aire d'habitat de Gesves est limitée à deux niveaux en hauteur, soit 7 mètres maximum mesurés dans le plan axial du bâtiment, entre le niveau de la corniche de façade ou du pignon à rue et celui de l'axe de la chaussée ou du terrain naturel si le terrain concerné est situé en contre-haut de la voirie. En outre, en aucun cas, la hauteur d'un mur gouttereau ne pourra présenter une hauteur de plus de 7 m à partir du terrain naturel (non remanié) dans son plan.

- **Nombre de garages et de places de parcage** obligatoire selon les fonctions des bâtiments

Tout nouveau bâtiment de logement collectif (soit comportant 2 logements et plus destiné en tout ou partie au logement devra comporter au moins un garage couvert pour chaque logement construit. Ces garages seront intégrés de préférence dans le même volume bâti que le (ou les) logement(s). Ils pourront cependant être groupés en un ensemble de garages dont la distance à la porte principale d'accès aux logements ne peut excéder 20 mètres.

En outre pour chaque logement construit dans un immeuble de 2 logements et plus, un emplacement de parcage de voiture devra obligatoirement être aménagé en dehors de la voirie (chaussée proprement dite et trottoirs),

- que ce soit sur le devant de porte dans une composition d'ensemble de qualité,
- que ce soit dans un espace arrière ou latéral spécialement aménagé à cet effet en aire de parcage verdurée.

- Dispositions garantissant la **qualité d'isolation acoustique** des nouveaux murs de bâtiments résidentiels établis en mitoyenneté

Pour éviter les difficultés acoustiques de la mitoyenneté qui ont abouti à la décredibiliser dans ces dernières décennies, là où la possibilité ou l'obligation en est prévue pour de nouvelles constructions, on respectera les dispositions suivantes :

- Quand la limite de la zone de bâtisse se confond avec la limite mitoyenne, le mur extérieur du double mur aura 14 cm d'épaisseur minimum et sera autoportant. Il pourra être construit axé sur la limite mitoyenne. Il ne comportera aucun crochet d'ancrage au mur intérieur qui pourrait servir de pont acoustique. Un vide obligatoire de 6 cm le séparera des murs intérieurs et sera obligatoirement comblé d'isolant acoustique et thermique.
- Seul ce mur de 14 cm minimum autoportant devient mitoyen et ce dès que le propriétaire du fonds mitoyen s'est acquitté, vis-à-vis du constructeur initial, de la moitié du coût actualisé de construction de ce mur, conformément à la loi.
- En cas de construction ultérieure du riverain, celui-ci, après avoir acquis la mitoyenneté de ce mur extérieur axé sur la limite mitoyenne, doit établir de son côté un mur porteur intérieur à sa maison, non ancré au mur mitoyen, et séparé de celui-ci par un vide de 6 cm obligatoirement comblé par un isolant acoustique et thermique.
- Toutefois, en cas de construction simultanée de maisons mitoyennes (en chantier groupé), comme il a été prévu pour assurer une bonne isolation thermique et garantir l'esthétique du mur mitoyen en attente de la construction du

volume complémentaire, - objectifs ici rencontrés - le mur extérieur commun pourra ne pas être construit, pour autant qu'un vide de 10 cm minimum, comblé d'isolant thermique et acoustique sépare les deux murs porteurs privatifs. Les parties sortantes, hors de la toiture voisine, doivent alors être couvertes de bardage

La limite séparative mitoyenne arrière de maisons bi- (ou-semi-) mitoyennes sera obligatoirement pourvue d'un mur de clôture (mitoyen) de 1,9 m de hauteur minimum et 2,2 m maximum, sur une profondeur de 4 mètres minimum (à partir de la façade arrière) et 6 mètres maximum, et ce pour ménager contre la maison à l'arrière, une intimité minimale à chaque habitation (destinée à l'aménagement de « terrasse » au sol).

### CHAPITRE 3: REGLES GENERALES CONCERNANT LES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS DANS L'AIRE VILLAGEOISE

- Du gabarit et du revêtement des voiries

Conformément aux dispositions générales le gabarit, le profilage et le revêtement des voiries doivent correspondre à la circulation habituelle que reçoit cette voirie ou à celle prévue par un plan d'aménagement communal approuvé. Si une voirie n'a pas vocation de liaison, elle pourra comporter des dispositifs de ralentissement adaptés au quartier et à la circulation.

La largeur normale des chaussées de l'aire d'habitat est fixée à 5 mètres sans jamais être inférieure à 4 mètres de partie revêtue.

Partout où le recueil des eaux l'exige, il est établi, d'un seul ou des deux côtés de la chaussée, un filet d'eau relié à un fossé, ou à des avaloirs connectés à un aqueduc de voirie.

Selon les nécessités de protection des accotements ou trottoirs, il pourra être établi :

- soit un filet d'eau en béton de profil en arc de circonférence dit "plat coulant" de 45cm de largeur minimale;
- soit une "bordure filet d'eau", la bordure étant inclinée à 45° et son ressaut ne dépassant pas 7 cm à partir du creux;
- soit une bordure droite de 10 cm minimum à 18 cm maximum, chanfrainée à l'arête, de pierre naturelle ou de béton, longée d'un filet d'eau en pavés ou en béton.

En cas de rectification de voirie, la partie désaffectée de la voirie ancienne devra être assainie et remise à la végétation ou réaménagée en espace vert, et ce dans le cadre du même chantier que ladite rectification

- Du dimensionnement des trottoirs et de la sécurité des piétons

Les trottoirs dans l'aire villageoise auront une largeur minimale de 90 cm. Ils devront se raccorder selon le cas à la partie supérieure de la bordure de la chaussée ou au bord extérieur du filet d'eau et ne pourront faire saillie sur le terrain environnant

Quand le front de bâtisse d'une construction est implanté sur l'alignement, pour des raisons de sécurité sur l'espace public, aucune porte extérieure ni fenêtre ne peut s'ouvrir en projection vers l'extérieur. Cela implique qu'en la circonstance les châssis de fenêtres ne peuvent être du type à pivotement horizontal (réversibles), que les portes de garages basculantes ne peuvent présenter de projection vers l'extérieur (et devront donc être à rail vertical et non horizontal).

Les poteaux, de quelque dimension, nature ou statut que ce soit, devront être établis de manière à laisser libre impérativement un passage piéton ou « trottoir » d'une largeur correspondant aux exigences spécifiées par unité urbanistique, et au minimum de 90 cm de largeur comptée à partir de la face extérieure de la bordure ou du filet d'eau, et exempt de tout obstacle en ce compris au sol (écrous borgnes dépassant pour fixation des poteaux métalliques par exemple).

- Des accès aux garages privés

Les rampes plongeantes vers un garage frontal en sous-sol sont interdites. Les accès descendants ne pourront débiter avant l'alignement ni à moins de 5 mètres de l'axe de la chaussée et ne pourront présenter une pente supérieure à 4% sur les 6 premiers mètres depuis l'alignement, ni de plus de 20% pour le solde. Pour les accès montants, la distance de 6 mètres est ramenée à 2 mètres mais ne pourront en aucun cas dépasser la pente de 20%.

- Des édifices commerciaux et de services publics établis dans l'espace public

Est interdite, sur le domaine public, toute implantation durable autre que de service public.

- Des réseaux de câbles et fils, et de l'éclairage public

Toute nouvelle installation, tout remplacement ou toute rénovation, même partielle, d'installation existante devra se conformer au présent règlement

Les installations de câbles et fils de transport d'énergie et de signaux devront, selon les unités urbanistiques, correspondre à une des trois modalités suivantes :

1. transport aérien sur poteau obligatoirement en câble isolé ;
2. transport aérien en câbles isolés appliqués aux façades,
3. transport par câble enterré.

- Des câbles et canalisations en sous-sol

Sauf réglementation particulière pour certaines unités urbanistiques, les réseaux enterrés de câbles et canalisations devront être placés parallèlement à l'axe de la chaussée et exclusivement dans le sol de la bande de 1,00 m à 2,00m (selon les unités urbanistiques) de circulation piétonne longeant la voirie

Ces câbles et canalisations devront être signalés selon les règlements techniques en vigueur

Toute ouverture de tranchée devra restituer au minimum la qualité du revêtement de sol existant précédemment à charge du maître d'ouvrage.

L'autorité communale contrôlera pour elle-même, et pour les éventuels riverains ayant aménagé leur trottoir ou leur devant-de-porte que la qualité de réparation est conforme à l'état originel

Le cas échéant, il pourra être exigé que le revêtement soit réparé, voire remplacé, sur l'ensemble de la largeur de cette bande de circulation piétonne ou trottoir si une « réparation » même à l'identique dénature par son caractère trop visible la qualité originelle du revêtement de sol .

- Des plantations dans l'espace public

Dans l'espace public, ne peuvent être aménagés des parterres et plantés des buissons et arbres à haute tige que dans le strict respect des dispositions qui suivent

Pour toute implantation d'arbre à haute tige dans l'espace public, la distance par rapport aux maisons et à la chaussée devra être adaptée à la dimension et au port de l'arbre à implanter

Cela implique que le choix de l'essence et du port de l'arbre doit être fait en rapport avec l'espace disponible pour son développement.

Dans tous les cas la distance séparant l'axe de plantation d'un arbre à haute tige par rapport à la façade d'une maison ne pourra être inférieure à 6 mètres ( Pour un arbre de port moyen (ou moyenne tige) celle-ci est fixée à 4 mètres ).

Sauf pour des dispositifs particuliers tendant à réduire la vitesse des véhicules sur la chaussée, il ne pourra être planté d'arbre sur une bande de 2 mètres à compter du nez de la bordure ou du filet d'eau de la voirie, cette bande étant réservée en sous-sol à la pose de câbles et canalisations et au sol à la circulation des piétons.

Selon l'essence choisie, on veillera également à écarter la plantation à une distance suffisante de toute canalisation enterrée existante (en tout cas à deux mètres minimum).

En outre, au pied de tout arbre à haute tige, il devra être laissé une aire de respiration des racines de quatre mètres de diamètre au moins, qui ne pourra recevoir aucun revêtement imperméabilisant.

Les arbres à haute tige à planter dans l'espace public seront obligatoirement sélectionnés parmi une gamme de variétés feuillues régionales.

Toute plantation d'essences résineuses ou exotiques est interdite dans l'espace public

Sauf pour des dispositifs particuliers tendant à réduire la vitesse des véhicules sur la chaussée, il est interdit de procéder à la plantation de buissons à moins de trois mètres à compter du nez de la bordure ou du filet d'eau.

Les buissons à planter dans l'espace public seront obligatoirement sélectionnés parmi une gamme de variétés feuillues régionales telles qu'il suit (liste non-exhaustive) :  
aulne glutineux, érable champêtre, noisetier, cornouiller sanguin, hêtre commun et pourpre, charme, genêt, sureau noir, viorne obier, frêne, fusain etc...

La plantation d'arbres à hautes tiges ou de buissons peut être admise dans l'espace de voirie réservée au parage des véhicules, voire sur la chaussée elle-même, pour autant qu'elle fasse partie d'un plan intégré de rénovation ou d'adaptation de la voirie

- Des enseignes et dispositifs de publicité, dispositions restrictives

Les enseignes et dispositifs de publicité ne sont autorisés, sauf situations contractuellement acquises et qui ne pourront être renouvelées, que conformément au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité et, en dehors de prescriptions spécifiques à certaines unités urbanistiques, selon les **dispositions plus restrictives suivantes**:

Les enseignes ne peuvent être établies que: sur les pignons ou façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante :

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

- a) ces pignons ne comprennent pas plus de deux baies ;
- b) ces dispositifs se situent dans un plan parallèle à celui du pignon concerné et n'en masquent aucune baie existante;
- c) 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;
- d) la superficie totale des dispositifs n'excède pas le **dixième (1/10)** de la superficie du pignon concerné et **quatre (4)** mètres carrés maximum;

Les enseignes et dispositifs de publicité au sol non adossés à un bâtiment sont interdits.

Les enseignes et publicités en tube néon coudé sont interdites.

## CHAPITRE 4: PROCEDURES ADMINISTRATIVES, INFRACTIONS ET SANCTIONS

- Les travaux de conservation et d'entretien repris à l'article 84 du Code ne pourront être exécutés qu'en respect des règles spécifiques à l'unité urbanistique dans laquelle le bâtiment concerné est inscrit (à compléter)
- De la présentation des plans soumis à permis d'urbanisme

*Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).*

~~Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes, légalement inscrits à un répertoire provincial de l'ordre des architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit ordre des architectes.~~

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents. La présente stipulation vaut autant pour les travaux de transformations que pour les travaux d'agrandissement, d'exhaussement ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement mentionner la nature et la teinte des matériaux ou revêtements mis en oeuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur

**Exigence supplémentaire par rapport au CWATUP, dans tous les cas d'extension d'une construction ou de construction nouvelle dans un tissu bâti existant**, le dossier de permis de bâtir devra obligatoirement comporter, outre les photos requises par le code (art. 285, 4°), une élévation (ou photo-restitution sans fuyantes, ou restitution photogramétrique) des maisons voisines au minimum sur deux parcelles de chaque côté de celle à construire (soit au minimum 5 parcelles) figurant à l'échelle minimale d'1 cm par mètre (2 cm par mètre au mieux) les élévations des maisons voisines et reprenant obligatoirement :

- le dessin des ouvertures et de leur encadrement, s'il en existe,
- la hauteur exacte de la corniche et, si possible, la hauteur au faîtage de la toiture,
- le niveau précis du seuil d'entrée,
- les éventuels escaliers d'accès extérieurs.

- Des procédures et taxes administratives en cas d'infraction

Le non respect de tout ou partie des prescriptions du présent règlement expose conjointement et le maître de l'ouvrage, et l'entrepreneur, et l'architecte aux poursuites prévues au Code Wallon

## CHAPITRE 5: LISTE COMMUNALE DE BATIMENTS REMARQUABLES

*Rappel des réglementations et procédures applicables aux biens patrimoniaux en application des articles 185 et sq. du CWATUP : dispositions relatives aux Monuments, sites et Fouilles.*

Monuments et sites classés en vertu du Code wallon (à la date du 31 déc. 97)

**Bâtiments publics :**

*Strud : Eglise Notre-Dame du Mont Carmel & site classé (Arrêté du régent du 10 mars 1948 et AECF 29/09/82)*



### **Bâtiments privés :**

*Faulx les Tombes : Abbaye de Grand-Pré (le porche par Arrêté Royal du 3 août 56, l'ancienne abbaye et ses abords par Arrêté Ministériel du 13 juin 89, l'ancien moulin et ses abords par Arrêté Ministériel du 31 mars 92 ; + partie du canal du Samson AGW du 03/09/97).*

*Mozet : Chapelle du Mont Sainte-Marie (ancienne église Notre-Dame - A.R. du 30 novembre 1960) et La « Tour du Royer » (A.R. du 5 janvier 1979)*

*Haltinne : Le château et ses environs (A.R. du 11 août 1981)*

### **Sites classés :**

*Rochers de Roquimont, vallée du Samson à Faulx les Tombes (04/10/74)*

*Rochers de Goyet, vallée du Samson (01/10/76)*

*Rochers dits « les Demoiselles », au lieu-dit « les Forges », vallée du Samson à Mozet (05/01/79)*

### **Constitution de la liste**

Le Conseil communal, sur proposition du Collège Echevinal, arrête une liste des bâtiments remarquables sis sur le territoire communal.

Cette liste est dressée à la demande du Collège par la C.C.A.T.

### **Définition**

Sont à considérer comme bâtiments remarquables les bâtiments qui se distinguent à l'échelle communale en vertu d'un intérêt historique, archéologique, culturel, social ou esthétique, ou qui font partie de la mémoire collective locale et qui, à ce titre, valent l'effort d'une protection.

### **Modalités**

Pour constituer cette liste de bâtiments remarquables, la C.C.A.T. s'appuie sur les publications existantes, par exemple :

- l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique
- les autres publications d'intérêt national, régional, sous-régional ou local, faisant mention de bâtiments sis sur le territoire communal.

### **Procédure**

Sur base d'une proposition établie par la C.C.A.T., le Conseil Communal approuve provisoirement le projet de liste des bâtiments remarquables.

Celle-ci est soumise à une enquête publique de trente jours dans les mêmes conditions que celles concernant la liste des arbres et haies remarquables.

### **Portée**

Pour toute demande de permis concernant tous travaux qui touchent à l'enveloppe extérieure de tout ou partie d'un bâtiment inscrit sur la liste des bâtiments remarquables arrêtée par le Conseil Communal, le Collège exigera un lever détaillé des façades à l'échelle du 1/20 ainsi qu'une note expliquant la qualité patrimoniale du bâtiment concerné.

### **Liste**

Cette liste reprend au minimum les bâtiments repris dans la publication « le Patrimoine Monumental de la Belgique », en particulier les tomes 5.1, 5.2, 5.3, du volume 5 relatif à la Province et à l'Arrondissement de Namur (Liège, Solédi, 1975) sous les rubriques des anciennes entités communales, spécialement ceux marqués d'une pastille noire signifiant « que des mesures de classement ou de protection seraient hautement souhaitable »

*Point 6 du Procès-verbal du 13 novembre 2001 de la CCAT : proposition de liste communale de bâtiments et sites remarquables non classés*

1. *Château d'Arville (Monument), à Faulx-les-Tombes + Site du parc : le château a effectivement valeur patrimoniale au sein de son site*
2. *Eglise St Joseph de Faulx-les-Tombes : réalisée par l'architecte Beyaert qui réalise là, une œuvre originale, quasiment conservée à 100% dans ses détails architecturaux.*
3. *Chalet des Arches à Haltinne : chalet d'un style étonnant, arrivé tout droit de l'exposition universelle au début du 20<sup>e</sup> siècle.*
4. *Couvent de Francesse, à Sorée + Site : (+/- 1936) par l'architecte (H. Vaes) qui élabore les plans de l'Abbaye d'Orval, style Art-Déco.*
5. *Le parc du Château de Gesves, ou plus exactement le château sensu stricto et l'ensemble des volumes de la ferme situés dans le voisinage immédiat (Petite Gesves) qui forment des imbrications de toitures et volumes intéressants.*
6. *L'église de Mozet, le presbytère, la ferme du Royer ainsi que la ferme à l'entrée de Mozet, retenus pour leur qualité d'ensemble.*
7. *La Ferme de Gramptinne.*
8. *Le Foyer St Antoine à Goyet, bâtie du 18<sup>e</sup> siècle.*

# TITRE III

## REGLES DIFFERENCIEES APPLICABLES A CERTAINES SOUS-AIRES DE L'AIRES VILLAGEOISE

### CHAPITRE 1: PRESCRIPTIONS GENERALES DE DENSITE APPLICABLES A L'AIRES VILLAGEOISE ET A SES SOUS-AIRES TRANSCRIPTION DES OPTIONS DU SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL

#### Prescriptions de densité de construction dans l'aires villageoise

*Conjointement aux prescriptions de formes, le Règlement d'Urbanisme précise des prescriptions de densité afin de maintenir des noyaux villageois structurés, conserver un cadre de vie de qualité et appliquer le principe d'usage parcimonieux du sol.*

*Le territoire communal présente des structures villageoises qui se sont densifiées avec le temps, présentant généralement un centre dense et un développement périphérique moins dense.*

*En introduisant des règles de densité, l'objectif du règlement est de conserver ou mieux structurer les villages autour d'un noyau ou d'un axe central dense, ceci en y accroissant les possibilités de construction par la réduction de la taille des parcelles. Ailleurs, des densités moins fortes à organiser un habitat résidentiel plus aéré et conserver aux hameaux leur caractère traditionnellement peu dense. La règle non aedificandi, hormis des petits abris pour animaux, appliquée aux « aires de respiration villageoise » entend garantir le caractère aéré des rues résidentielles contiguës.*

Selon les caractéristiques de densité actuelle et les objectifs généraux de densification exprimés par le SDER, en référence au Schéma de Structure Communal, le RCU définit dans l'aires villageoise quatre types de périmètres de densité différenciant l'aires villageoise en:

- Périmètre de centre villageois dense ou à densifier,
- Périmètre villageois de densité moyenne,
- Périmètre villageois en milieu arboré,
- Périmètre villageois de faible densité,
- Périmètre de « respiration villageoise ».

Hormis le périmètre de respiration villageoise qui vise à conserver non bâties des parcelles ou parties non encore équipées pour garantir le caractère aéré des quartiers, le RCU prévoit d'une part, des surfaces et largeurs à rue minimales, afin d'éviter une hyper-densification menant à déqualifier la situation actuelle, et, d'autre part, des seuils maximum au-dessus desquels sont à respecter des règles particulières d'implantation visant à permettre la division ultérieure des parcelles.

#### 1. Périmètre de centre villageois dense ou à densifier

Ces périmètres couvrent les centres et quartiers villageois considérés comme espaces centraux de vie villageoise.

Prescriptions de densité de construction dans le périmètre de centre villageois

La taille des parcelles à bâtir sera de minimum 500 m<sup>2</sup> et la largeur en front de rue de minimum 8 m. Si la largeur est supérieure à 20 m les règles particulières d'implantation laissant la possibilité de lotir ultérieurement seront à respecter pour garantir une densité compatible avec la logique de l'usage parcimonieux du sol.

En lotissement, la taille des parcelles sera de minimum 500 m<sup>2</sup>.

La largeur à rue en lotissement sera au minimum de 10 m et au maximum de 15 m.

On interdira la division d'une parcelle de moins de 20 m en front de rue. La profondeur minimale sera de 40 m et la distance arrière entre deux maisons de minimum 60 m.

Sous les seuils minimums précités et selon les cas particuliers par exemple des parcelles d'angle, il y a lieu d'examiner les dossiers par voie de la procédure de dérogation.

Les aires villageoises concernées sont :

- Les noyaux villageois de la Petite Gesves, de Strud, de Sorée et de Mozet (déjà denses).
- A Gesves, les trois alignements denses parallèles à la vallée du ruisseau des Fonds de Gesves : la partie villageoise de la chaussée de Gramptinne (tête de Sur Huy) et la rue du Moulin, la rue des Fonds et une partie de la rue de Brionsart, les rues de la Sapinière, Pré d'Amité et du Tienne St Martin ;
- Les alignements denses le long de la route d'Andenne à Faulx-les-Tombes.
- A Faulx, la zone d'habitat comprise entre la Chaussée de Gramptinne et la rue de la Courrière.
- A Haut-Bois, l'ensemble de la zone d'habitat.

## 2. Périmètre villageois de densité moyenne

Ces périmètres englobent les quartiers villageois périphériques qui, pour des raisons urbanistiques et paysagères (préservation des espaces de vue), de leur morphologie aérée ou d'une topographie plus accidentée, doivent conserver une densité moyenne.

Prescriptions de densité de construction dans le périmètre de centre villageois

Les parcelles à bâtir auront une largeur à rue minimum de 10 m et d'une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>. Si la largeur est supérieure à 25 m les règles particulières d'implantation garantissant la possibilité de lotir seront à respecter.

En lotissement, la largeur à rue sera de 12 m minimum et de 18 m maximum. La taille utile des parcelles sera de 800 m<sup>2</sup> minimum.

Les aires villageoises concernées sont :

- Versants de La Pologne et la Sart-Mère à Faulx-les-Tombes,
- à Faulx, au Miton, la rue Sur les Noos,
- Grande Comogne, rue Grande Commune, rue des Chauris, ruelle Burton et rue Bouchat,
- versant nord de la rue Surhuy sur le Grand Gesves et de part et d'autre de la chaussée de Gramptinne,
- Golette sur la Petite-Gesves et la totalité du Ry del Vaux,
- à Pourain,

- à Strud, versant sud de la rue de Han et la rue du Piroy,
- Le hameau de Bellaire,

## 3. Périmètres villageois de faible densité ou en milieu arboré

Ces deux types de périmètres villageois de plus faible densité sont des périmètres de hameau, de quartier à forte végétation ou à topographie pentue, traditionnellement peu dense et des développements en milieu rural ou en milieu arboré pour qui la faible densité est appliquée principalement pour des raisons urbanistiques ou d'intégration paysagère (préservation des espaces de vue). Cette faible densité est par ailleurs corollaire à l'option du Schéma de Structure de ne pas encourager le développement des hameaux pour orienter les développements résidentiels vers les noyaux d'habitat plus denses et mieux équipés.

Prescriptions de densité de construction dans le périmètre de faible densité ou en milieu arboré : La taille minimale des parcelles sera de 2000 m<sup>2</sup>, la largeur à rue sera de 40 m minimum.

Dans les périmètres villageois en milieu arboré on veillera à maintenir un couvert végétal dense. Dans les périmètres villageois de faible densité, qui concernent des espaces ruraux ouverts, on évitera de fermer la vue par des écrans végétaux.

Les aires villageoises concernées sont :

- Les Forges, Bableuse et Bosimont, îlot entre les rues des Fonds, du Pont d'Aoust, de Reppe et rue Brionsart comprenant la rue du Puits,
- Le hameau de Là-Bas,
- La rue Bois-là-Haut à Goyet,
- Fausurchamps (Jausse),
- La Drève Carpentier (Goyet),
- Rue des Comognes (Mozet) et sa prolongation vers l'est.

#### 4. Périmètre de « respiration villageoise »

Ces périmètres sont à considérer comme des « cours, jardins et vergers » des parcelles constructibles attenantes à la voirie et ne peuvent accueillir comme construction (et plantation) que celles garantissant cette destination à savoir :

- Les constructions d'abri de jardin, rucher, colombier, box à chevaux pour 2 bêtes maximum, bergerie de 10 bêtes maximum.
- Les plantations d'arbres fruitiers isolés ou ornementaux ;

Conformément aux règles générales relatives à l'aire villageoise, les plantations forestières de production, tout comme la production de sapin de Noël y sont interdites

Les aires villageoises concernées sont :

- *Faulx-les-Tombes, entre les rues de la Pologne et Trou Renard,*
- *Faulx-les-Tombes, entre les rues de Gesves et de la Briqueterie,*
- *Faulx-les-Tombes, à l'arrière de l'église de Faulx,*
- *A Sorée, espace entre les rues du Centre et de la Croisette*
- *A Mozet, entre les rues des Comogne et de Loyers,*
- *A Mozet, entre les rues Pieltain et de Loyers,*
- *A Mozet, à l'ouest du sentier reliant le bas de la rue J.J. Merlot au haut de la rue de Loyers,*
- *A Haut-Bois, l'espace intérieur du triangle villageois,*
- *A Gesves, diverses zones agricoles enclavées entre des zones d'habitat à caractère rural*
- *A Gesves, entre les rues Les Fonds et Brionsart,*

Le tableau suivant présente une synthèse des règles de densité selon les aires différenciées :

<b>Tableau 1. Règles de densité</b>			
	<i>Périmètre de centre villageois dense ou à densifier</i>	<i>Périmètre villageois de densité moyenne</i>	<i>Périmètre villageois de faible densité ou en milieu arboré</i>
<b>Parcelle à bâtir</b>			
<i>Taille minimale</i>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
<i>Largeur à rue minimale</i>	8 m	10 m	40 m
<b>Parcelles en lotissement</b>			
<i>Taille minimale</i>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
<i>Largeur à rue minimale</i>	10 m	12 m	40 m
<i>Largeur à rue maximale</i>	15 m	18 m	

Ces périmètres de densités sont repris en surimpression à la carte des aires et sous-aires du règlement communal d'urbanisme

#### MESURES D'EXECUTION DES OBJECTIFS DE DENSITE DANS L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

##### DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

*Le caractère dominant de la relation de la maison à la rue en sous-région condrusienne est la forte diversité du mode d'implantation des maisons dans une rue. Cette diversité est due en partie à l'orientation dominante des tracés de rue, parallèle aux tiges généralement orientés d'ouest-sud-ouest en est-nord-est. Cette orientation induit que du côté sud de la rue les maisons s'ouvrent largement vers le soleil à l'arrière et présentent des façades à rue peu ouvertes. Inversement, du côté nord, la maison cherche des positionnements permettant d'accueillir le soleil sans s'ouvrir trop à la vue de la rue pour conserver son intimité. Vers le nord, les maisons s'écartent donc plus, interposant souvent un volume secondaire proche de la rue pour créer cette « mise à distance » d'intimité. C'est ce principe d'organisation qui guide les règles d'implantation énoncées ci-après.*

En cas de division parcellaire, résultant tant d'une division de bien que d'un lotissement, les limites parcellaires nouvelles seront établies en s'inspirant de la trame parcellaire existante, des éléments ou particularités du milieu biophysique: structure du relief local (pente, talus), cours d'eau, structure bocagère, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables.

Lors d'une modification du tracé parcellaire et en l'absence de références précitées, les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement respecteront les normes reprise au tableau 1 des règles de densité du présent chapitre.

## **DE L'EMPRISE ET DES MODES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### *Rappel des définitions*

*L'**alignement** est la limite séparative entre le domaine public de la voirie et la propriété privée attenante.*

*L'**emprise de construction** est la partie de terrain destinée à recevoir les constructions, dont la profondeur est mesurée à partir du front de bâtisse.*

*Le **front de bâtisse** est la limite la plus avant des constructions vers la voirie.*

*Son **recul** peut être mesuré à partir de l'alignement ou de l'axe de la voirie.*

*Le **volume principal** d'un bâtiment est le volume possédant le cubage le plus important, le ou les autres volume(s) sont **secondaire(s)***

### **a) Implantation du front de bâtisse et recul de l'emprise de construction**

Pour s'inspirer des constantes générales d'implantation de l'habitat condrusien traditionnel, comme l'exprime le RGBSR, quand une nouvelle construction est à implanter dans un tissu existant, l'implantation du front de bâtisse des différents volumes répondra à l'un des modes suivants:

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- soit dans le prolongement du front de bâtisse du ou des bâtiments voisins ;
- soit dans l'intervalle entre deux fronts de bâtisse voisins non alignés

Un recul plus important du volume principal depuis l'alignement pourra être appliqué si la parcelle à construire est située du côté nord de la voirie et est encadrée par des volumes secondaires implantés sur l'alignement et distants de moins de 20 mètres. Dans ce cas, le volume principal sera obligatoirement établi sur une limite parcellaire latérale mais pourra être établi plus en recul de l'alignement, sans pouvoir excéder 12 mètres de recul depuis le bord de voirie ni 10 mètres depuis l'alignement et comporter un volume secondaire sur l'alignement.

Il est cependant à noter qu'un garage à entrée frontale devra toujours permettre le parage du véhicule devant le garage en laissant libre un espace de 2 mètres du bord de voirie.

Quand il existe un pignon aveugle en mitoyenneté (dans les villages patrimoniaux), on privilégiera une nouvelle implantation adossée en mitoyen à ce pignon.

En l'absence d'implantation en mitoyenneté, le dégagement latéral sera de 3, 5 m au moins (pour permettre de « combler » ultérieurement cet espace libre par une construction mitoyenne)

Un volume secondaire sera jointif ou relié au volume principal et ne pourra en être séparé que de 3 mètres au maximum pour garantir l'articulation visuelle entre les volumes. Par l'alternance d'implantations parallèle et perpendiculaire à l'axe de la voirie, les constructions attenantes formeront une avant-cour, qui pourra être fermée exclusivement par un mur ou un muret éventuellement surmonté d'une grille.

Pour garantir l'intimité de l'habitat, en aucun cas, la façade avant d'une maison en recul - même avec volume secondaire à l'alignement, ne peut être implantée en arrière de la façade arrière d'une maison résidentielle voisine.

La distance comprise entre la façade arrière et la limite parcellaire de fond sera au moins de 20 mètres.

Entre toute construction et le lit d'un cours d'eau (c'est-à-dire la crête de la berge), il sera réservé une zone *non aedificandi* de 5 mètres au moins pour le passage des engins de curage du ruisseau.

Des combinaisons de modes d'implantation spécifiques seront énoncés par sous-aire

### **b) Orientation de la construction**

En absence de relief marqué, les faîtes de toitures des volumes principaux et secondaires s'articuleront entre eux et avec les maisons voisines. Ils seront parallèles ou perpendiculaires à la voirie ou à une des limites parcellaires latérales.

En situation de pente, une orientation parallèle aux courbes de niveau devra être préférée de manière à intégrer la nouvelle construction selon les grandes lignes de force du relief qui, de manière générale à Gesves, suivent l'orientation des tiges.

### **c) Mise à niveau du terrain**

En cas d'implantation sur un terrain en déclivité, la mise à niveau des terrains en contrebas et en contre-haut devra être minimisée en vue de respecter au mieux la configuration du terrain naturel et d'éviter des déplacements importants de terre.

Le niveau de référence, considéré au seuil d'entrée frontal, devra s'harmoniser avec ceux des maisons voisines. Il sera donc choisi de telle sorte que si une modification du relief du sol s'impose, elle soit répartie longitudinalement des deux côtés de la bâtisse à construire. Une disposition par palier devra veiller à ne pas "enterrer" les maisons voisines plus anciennes. Les déblais et remblais éventuels présenteront un angle de talus inférieur à 4/4 ou pourront être contrebutés par un mur de soutènement.

## CHAPITRE 2.

### SOUS-AIRES D'APPLICATION DU RGBSR DANS L'AIRE VILLAGEOISE

*L'aire villageoise est subdivisée en trois sous-aires pour lesquelles les prescriptions générales ainsi que le programme des dispositions relative à certains bâtiments sont d'application.*

La carte du RCU identifie en deux sous-aires bien distinctes les centres villageois « patrimoniaux », c'est-à-dire constituant des ensembles homogènes d'architecture rurale traditionnelle non perturbés par des constructions récentes, par rapport aux noyaux villageois de grande qualité, ayant connu cependant des constructions récentes ou plus anciennes mais de typologie autre que l'architecture rurale des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles.

Vu la très grande proximité des règles urbanistiques applicables à ces deux sous-aires, le parti a été pris de regrouper ces deux sous-aires en une seul corps de règles, se différenciant toutefois sur la règle d'utilisation des matériaux extérieurs et sur la manière de traiter les percements de baies.

Les sous-aires d'ensemble patrimonial d'architecture rurale traditionnelle (2.A) et les sous-aires de centre villageois de grande homogénéité (2.B) sont délimitées sur la carte des sous-aires du RCU mais les règles qui y sont applicables sont énoncées avec un important « tronc commun » et un paramétrage différencié dans le texte entre les sous-aires 2.A. et 2.B.

#### 2.A ENSEMBLE PATRIMONIAL D'ARCHITECTURE RURALE TRADITIONNELLE)

Il s'agit d'unités urbanistiques homogènes d'habitat rural, formées par des noyaux d'habitat ancien qui ont été bien conservés et qui ont gardé jusqu'à présent l'homogénéité de l'architecture rurale traditionnelle. Ces noyaux villageois constituent un patrimoine culturel, historique et esthétique de l'entité de Gesves qu'il convient de conserver et de protéger par des mesures strictes visant à sauvegarder cette qualité patrimoniale. Leur identification a été réalisée lors de la phase d'inventaire du Schéma de Structure relative à l'évaluation de la structure du cadre bâti, cette évaluation précisant et complétant celle figurant déjà sur le Plan de Secteur, en s'appuyant sur l'inventaire du Patrimoine monumental de la Belgique ainsi que nos propres observations de terrain.

Les caractéristiques architecturales dominantes rencontrées dans ces unités urbanistiques peuvent se résumer comme suit:

##### a) Implantation

La recherche d'un bon ensoleillement des bâtiments résidentiels et leur adaptation au relief sont deux caractéristiques essentielles de l'implantation des constructions. Souvent, l'orientation est - ouest qui suit l'allure générale du relief condrusien garanti, côté sud, un ensoleillement maximum. Le faîtage est alors parallèle aux courbes de niveau.

Des implantations perpendiculaires aux grandes lignes du relief s'observent plus rarement. Elles se rencontrent principalement en fond de vallée ou lorsque le relief est peu contraignant.

La maison rurale traditionnelle peut être isolée, ou semi- ou bimitoyenne selon les lieux et la configuration du terrain (place disponible).

Le front de bâtisse est situé, en général, sur l'alignement ou proche de celui-ci. Il s'en éloigne rarement. Dès lors, il est souvent parallèle ou très faiblement incliné par rapport à l'axe de la chaussée. Des implantations perpendiculaires existent cependant mais le recul est alors plus important.

##### b) Volumes

La maison rurale traditionnelle condrusienne est construite sur un modèle simple de maison bloc, couverte d'un toit en bâtière et de plan rectangulaire de faible profondeur comparativement aux autres régions du sud de la Wallonie.

A côté du logis, le plus souvent à deux travées, parfois trois, on trouve fréquemment un ou deux appentis dans les petites maisons rurales. Dans les fermes plus importantes, les dépendances agricoles sont établies dans le prolongement du logis. Quelques grosses "fermes" en carré existent aussi à proximité des noyaux d'habitat ancien et sont autant de bâtiments remarquables à protéger (Mozet, Sorée, Petite Gesves, Strud).

La hauteur sous corniche des façades est variable selon les lieux: de deux niveaux bas pour les plus petites maisons, le second parfois même engagé dans le toit (Mozet essentiellement) à trois niveaux, dont un souvent aussi en partie dans le toit (Strud, Petite Gesves, Sorée). Lorsque le bâtiment s'élève, souvent il s'approfondit (emprise au sol).

Les versants sont plutôt pentus, leurs pentes varient entre 35° et 45° selon la longueur du versant; 35 à 38° sont les valeurs les plus fréquentes.

Seules les constructions plus hautes et de volumétrie plus imposante possèdent parfois des croupes faîtières, de petites dimensions correspondant à l'écart entre la dernière panne et la faîtière.

##### c) Matériaux

###### **Couvertures:**

Les couvertures sont réalisées en ardoises naturelles ou artificielles (éternit) mais également en tuiles, souvent à une seule ondulation. Les teintes vont généralement du gris au noir. Le gris sombre est donc la teinte dominante des toitures. Quelques tuiles de terre cuite de couleur naturelle s'observent çà et là, dans des toitures plus récentes. Quelques éléments de détail caractéristiques de la toiture sont à relever: la corniche est peu saillante et les rives sur pignons sont non débordantes; les souches de cheminées, le plus souvent en briques, prolongent généralement le pignon et sont situées à proximité du faîtage voire même souvent axées sur celui-ci. Traditionnellement, il n'existe pas ou peu de prises de lumière dans le toit (petites lucarnes passantes dans le

cas de maisons très basses). Actuellement, elles se développent plutôt sous forme de tabatières ou fenêtres rampantes (type Velux).

#### **Parements:**

La caractéristique essentielle des façades traditionnelles réside dans l'emploi de la pierre naturelle, soit le calcaire (Mozet, Strud, Petite Gesves), soit le grès avec des tonalités allant respectivement du mauve foncé (Strud) au jaune paille (Sorée) en passant par l'ocre (Gesves).

En général, les encadrements de baies sont en pierre taillée de calcaire local.

#### **d) Façades et pignons**

Les façades sont d'allure relativement massive: la surface la plus importante est constituée par les éléments porteurs, alors que la surface de l'ensemble des baies est relativement réduite. Autrement dit, tous les "vides" représentent une surface largement inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

L'importance des percements en façade avant ou arrière varie en fonction de l'exposition: les divers percements s'ouvrent plus largement du côté sud alors qu'au nord, s'observent souvent des murs "aveugles".

Une dominante verticale caractérise l'ensemble des baies. Les percements sont modulaires et leurs dimensions sont le plus souvent dégressives vers les étages (composition « hiérarchique » des baies).

Il s'agit des aires suivantes, délimitées sur la carte ci-jointe et marquées par un 2A:

- Mozet centre + le Bâti
- Goyet centre + Strouviaux
- Strud centre
- à Gesves : Petite Gesves centre + Ry del vau + Chaussée de Gramptinne (centre communal) + Les Forges + Houïte
- Sorée centre

## **2.B. SOUS-AIRE D'ENSEMBLE VILLAGEOIS DE GRANDE HOMOGENEITE**

A côté de quelques noyaux anciens encore entièrement homogènes et de grande qualité, l'habitat villageois de l'entité est encore largement dominé par l'architecture traditionnelle condrusienne. Cependant un certain nombre de maisons plus récentes s'y sont déjà implantées depuis les environs de 1900, ne se référant plus à l'architecture rurale traditionnelle.

Ces quartiers ou tronçons de rue présentent une dominante rurale traditionnelle avec toutefois moins d'homogénéité que ceux de l'unité urbanistique n°2A et où, dès lors, la référence urbanistique reste le modèle de l'habitat rural traditionnel local pour tendre vers plus d'homogénéité. En même temps cependant, vu la diversité déjà existante, on peut y admettre une plus grande liberté d'expression contemporaine vraie.

Par souci de cohérence et d'amélioration de la qualité d'ensemble de l'espace bâti villageois, des règles applicables à cette sous-aire s'inspirera des précédentes car, même si les mesures peuvent être moins exigeantes, elles doivent viser une harmonie d'ensemble.

Les noyaux villageois et les ensembles villageois concernés sont les suivants. Ils sont figurés sur la carte sous 2B :

- Mozet, le reste du village,
- Goyet, le reste du village ;
- Strud, le reste du village + Muache;
- l'ensemble du hameau de Là-Bas ;
- à Gesves: Tige de Surhuy et rue des Moulins- Les Fonds + Brionsart
- Sorée, le reste du village

Conformément au principe fondamental du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (RGBSR), une manière d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments dans un tissu bâti ancien villageois est de s'inspirer des caractéristiques urbanistiques de l'habitat rural traditionnel local.

Ainsi, dans le but de préserver l'homogénéité et la qualité architecturale de ces noyaux d'habitat, des mesures réglementaires sont établies concernant principalement trois domaines :

- 1) la trame parcellaire des terrains à bâtir et l'implantation de la maison déjà abordées au titre III, chapitre 1,
- 2) sa volumétrie et son gabarit,
- 3) la composition et la forme des percements ainsi que les matériaux apparents.

## 1E PARTIE

### DE LA TRANSFORMATION DE BATIMENTS D'ARCHITECTURE RURALE TRADITIONNELLE

#### SOUS-AIRE « 2A »

*Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).*

~~Même relevant de l'article 262.3<sup>o</sup>, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du collège des bourgmestre et échevins au plus tard 15 jours francs avant le début du chantier, les travaux suivants de transformation d'un bâtiment existant :~~

- ~~— le remplacement total ou partiel de la toiture, tout comme le remplacement de la seule couverture;~~
- ~~— le remplacement de tout ou partie de la menuiserie extérieure;~~
- ~~— l'adjonction de petit(s) volume(s) complémentaire(s) au bâtiment existant conforme à l'article 262.4<sup>o</sup> du code ;~~
- ~~— tout entretien de façade et pignon.~~

~~Dans les cas repris à l'article 262 du CWAUTIP, actes et travaux dispensés d'un permis d'urbanisme, le dossier de déclaration devra comporter au minimum une lettre circonstanciée décrivant précisément~~

~~travaux.~~

#### SOUS-AIRE « 2B »

*L'enjeu étant de conserver le caractère de l'espace villageois originel, les règles seront de stricte application pour les façades vues (façade avant et pignon visible) et pourront être assouplies pour les faces non vues de la rue.*

#### DE LA TRANSFORMATION DE BATIMENTS PLUS RECENTS

La transformation d'un bâtiment d'une typologie autre que l'architecture rurale traditionnelle devra tendre à lui conserver sa cohérence architecturale propre.

Dans ce cas, les nouveaux percements devront s'harmoniser avec l'ensemble des percements existants en façade. La composition verticale sera toutefois privilégiée pour une meilleure intégration avec l'habitat ancien.

### Règlement applicable à ces transformations :

#### 1. Réfection de toitures

Pour les maisons de valeur patrimoniale, toute réfection de la toiture se fera obligatoirement selon une restitution à l'identique.

Cela signifie que sont interdits :

- toute modification de la pente originelle de la toiture sauf restauration d'une situation antérieure d'une toiture modifiée, pour autant que puisse être attestée cette situation antérieure;
- toute suppression de croupette existante;
- tout changement de matériau ou de coloris de couverture

Pour l'ensemble des bâtiments d'architecture rurale traditionnelle, il est admis cependant que le format originel des ardoises ou des tuiles soit remplacé par les formats rectangulaires plus économiques du moment en ardoise naturelle ou artificielle, de ton gris-bleu ardoise uniquement avec pureau maximum de 32cm x 18cm ou de tuile noire ou gris foncé uniquement

Les nouvelles prises de lumière en toiture se feront uniquement par des lucarnes rampantes (dans le plan de la toiture – type Velux) de superficie unitaire de maximum 1,2 m<sup>2</sup> et de proportions verticales (qui pourront cependant être jumelées). La surface cumulée par versant des fenêtres de toiture ne pourra en aucun cas dépasser 1/20<sup>e</sup> de la surface du versant

Les lucarnes en chien assis et lucarnes passantes pourront être admises quand il y en a déjà dans le voisinage, elles devront cependant rester de petite dimension et de proportions verticales, leur face visible ne pouvant dépasser 1 m<sup>2</sup> en mesures hors tout.

Les rives et corniches respecteront strictement les méthodes traditionnelles de réalisation. Les rives seront réalisées exclusivement en ardoises naturelles ou artificielles ou avec une tuile de rive, de 15 cm de largeur maximale, selon un des trois modes suivants :

- au ras de la maçonnerie du pignon, clouées sur un chevron encastré dans la maçonnerie,
- clouées sur une volige fixée à la toiture, contre le mur pignon ;
- en dépassant de 5 cm maximum, clouées sur un chevron de 5x6 cm maximum fixé à la toiture exclusivement pour l'ardoise



La couverture de tuile s'arrêtant au ras du pignon sans débordement fait partie des dispositifs traditionnels, dans ce cas la maçonnerie doit comporter la finition requise du mur.

Les corniches en pierre, en bois massif ou en composition de briques seront conservées là où elles existent.

Un dispositif très fréquent de gouttière et rive d'égout est le bac d'égout en zinc moulé dans une menuiserie de bois et formant corniche au mur gouttereau. Ce système est à conserver là où il existe.

On veillera cependant à peindre la menuiserie dans une tonalité foncée, d'un coloris en harmonie avec la façade et les tonalités des autres menuiseries.

A défaut, on peut :

- soit restituer une corniche en pierre de taille ou en assemblage de briques,
- soit remplacer le dispositif de la corniche par une volige sous-gouttière qui sera
  - soit clouée en bout des chevrons et ce verticalement, dépassant du plan de la façade de 12 cm maximum et revêtue d'une ardoise de corniche de 15 cm à 20 cm maximum,
  - \* soit moulurée ( par ex. en doucine à l'ancienne) et clouée perpendiculairement au chevron et fermant le vide contre la façade

Les cheminées, comme traditionnellement, doivent être conservées le plus près possible du faitage qu'elles dépasseront de  $\pm 50$  cm pour des raisons techniques de bon tirage.

Toute nouvelle cheminée reprendra ces caractéristiques.

En tout état de cause une souche de cheminée ne pourra dépasser le plan de la toiture de plus de 1,5 m mesurés du côté aval.

Les cheminées anciennes en bon état, seront conservées comme telles. Si leur état de dégradation nécessite la réfection ou le remplacement, elles pourront être bardées selon la même couleur que la couverture.

## 2. Percements et encadrements

Les percements et leurs encadrements de pierre de taille ou plus récemment en brique constituent la spécificité des façades des maisons rurales traditionnelles: à ce titre les formes et dimensions des percements, de même que l'encadrement doivent être intégralement conservés.

Si la réaffectation du bâtiment ou sa réorganisation intérieure implique de nouveaux percements, ceux-ci devront entrer dans une composition respectant la logique d'ordonnement des percements existants, soit :

- conserver la caractéristique d'un rapport entre pleins / vides qui respecte la "massivité" de la façade,
- faire en sorte que les percements nouveaux (tout ou partie des) reprennent les dimensions des percements existants,
- et/ou que ceux-ci conservent en tout cas la verticalité caractéristique des percements anciens.

On tendra dans toute la mesure du possible à conserver tous les percements existants dans leurs formes et positions originelles qui permettent une bonne lisibilité de l'origine de la maison, même si la menuiserie peut occulter ou ajuster l'ouverture de manière adéquate à sa nouvelle fonction.

En cas d'encadrements de pierre calcaire défectueux ou de mauvaise qualité, on privilégiera en premier lieu la rénovation par une pierre calcaire à patine blanchâtre, secondairement on pourra les remplacer par un encadrement de brique, système plus tardif mais fréquent, pour autant que l'on choisisse format et tonalité adéquats.

Dans certains cas, le béton pourrait être substitué au calcaire de manière discrète.

## 3. Remplacement de la menuiserie extérieure

*La restauration à l'identique de la menuiserie en place est le meilleur gage de respect de la qualité d'ensemble et de l'homogénéité individuelle des bâtiments d'architecture rurale traditionnelle.*

*Mais si cette règle s'impose pour des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables, elle ne peut être retenue comme obligatoire pour des bâtiments plus modestes dans la mesure où il est important (sinon réglementairement impératif) de trouver des formules de bonne isolation thermique aux fenêtres des logements.*

Le remplacement de la menuiserie extérieure de fenêtres devra se faire selon un des principes ci-après énoncés :

### 1) Composition du châssis :

La division du châssis de fenêtre est ce qui donne son « échelle » à la façade ancienne.

La composition du châssis de remplacement doit donc s'inspirer des divisions originelles et les reprendre dans toute la mesure du possible.

Le simple châssis à un seul ouvrant-tombant pourra cependant être admis pour autant que la fenêtre ne dépasse pas la superficie de 1,5 m<sup>2</sup> de mesure jour.

Le format de la division élémentaire doit être en rapport avec la taille des fenêtres, il sera toujours de proportions verticales mais proche du carré.  
On évitera les "croisillons" postiches appliqués ou noyés dans le double vitrage isolant, ou encore les petites divisions non régionales.

## 2) Matériaux et couleurs :

sont autorisés :

- tous bois indigènes ou exotiques
  - \* peints en blanc (selon la méthode la plus traditionnelle),
  - \* de ton naturel (imprégnation ou vernis de protection),
  - \* de ton brou de noix (appellation commerciale "noyer" = marron),
  - \* d'une couleur de préférence claire en harmonie avec les matériaux de parement ;
- les châssis en PVC et en aluminium à coupure thermique ou aluminium sur bois, exclusivement de ton blanc ou de tonalité de préférence claire en harmonie avec celle de la façade; l'aluminium naturel est interdit

Dans ces cas, on sera attentif à choisir des profils de dormants et d'ouvrants les plus fins possibles pour conserver la finesse et la légèreté des châssis traditionnels.

Les portes seront exclusivement en bois massif ou en châssis vitrés comme les fenêtres, à défaut elles seront de tons foncés (pour éviter les grandes surfaces de couleurs claires) : portes de garage ou de grange seront revêtues de bois massif, ou peintes de tons foncés.

Les portes de granges traditionnelles doivent conserver leur encadrement en pierre de taille et recevoir une menuiserie composée (partiellement vitrée là où, et si nécessaire) gardant intact l'ensemble "porte de grange".

Dans tous les cas la tonalité du châssis devra être en harmonie avec celle de la maçonnerie apparente.

## 4. Adjonction de volume(s) complémentaire(s)

***Les volumes complémentaires (volumes secondaires -sans étage, à édifier à l'arrière d'un bâtiment dûment autorisé, en contiguïté ou séparé de lui) devront s'harmoniser tout particulièrement à la construction existante et respecter les mêmes règles que celles applicables aux transformations (notifié par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006)).***

## 2E PARTIE

### DE LA CONSTRUCTION OU RECONSTRUCTION APRES DEMOLITION PARTIELLE OU TOTALE

#### DE L'IMPLANTATION

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- soit dans le prolongement du front de bâtisse du ou des bâtiments voisins ;
- soit dans l'intervalle entre deux fronts de bâtisse voisins non alignés.

#### DU GABARIT

##### §1 DU VOLUME PRINCIPAL

L'intégration d'une architecture nouvelle dans un tissu bâti ancien devra viser à conserver le caractère sobre des bâtisses de la région. Une volumétrie simple et dépouillée sera le meilleur gage d'harmonisation entre les différents bâtiments.

La volumétrie du nouveau bâtiment sera basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison (« en bâtière ») et dont le sens du faîtage sera conforme aux prescriptions relatives à l'implantation reprises au chapitre 1 ou selon une composition d'ensemble du plan de lotissement à créer.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon s'inspirera de la caractéristique de l'habitat rural traditionnel condrusien, généralement bâtiment long et peu profond (rapport façade/pignon compris entre 1,2 et 1,8 selon le RGBSR).

Respectant le gabarit en profondeur des volumes voisins existants, la profondeur du bâtiment principal ne pourra excéder 15 m sauf dans le cas d'une annexe jointive à vocation professionnelle.

Dans le cas d'un habitat jointif, la hauteur de la façade des maisons voisines sera la référence pour la nouvelle construction.

Si des deux côtés la hauteur sous corniche est identique, la nouvelle maison interstitielle devra reprendre la même hauteur sous corniche.

Si les hauteurs sous corniche des maisons voisines sont différentes, la nouvelle construction s'inscrira entre ces deux niveaux.

Dans le cas d'un habitat plus dispersé, la hauteur sous corniche de la façade, au droit de la porte d'entrée, sera comprise entre 4,00 mètres au minimum et 6,00 mètres au maximum, ce qui équivaut au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture et obligatoirement exprimé dans ses percements, et au maximum trois niveaux dont le troisième largement engagé dans le volume de la toiture.

Dans le cas d'un habitat jointif, l'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contigües. En cas de continuité des hauteurs de corniches et des pentes pour les deux maisons voisines, la toiture sera obligatoirement dans le même plan que celles des deux maisons voisines. Dans les autres cas, on veillera à prolonger les continuités de pente et de hauteur partout où c'est possible, à défaut marquer une différence claire de 50cm au moins

Les pentes de référence s'échelonnent entre 35 et 45 degrés

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie

## **DU GABARIT en Sous-aire 2B**

### **§1 DU VOLUME PRINCIPAL**

D'une manière plus particulière, par village, les références seront les suivantes:

- Pour Mozet, deux niveaux constituent la référence et ceux-ci correspondent à une hauteur de façade mesurée sous la rive d'égout comprise entre 4 et 5, 5 mètres
- A Strud, Faulx les Tombes, Gesves et surtout Sorée, certaines constructions anciennes sont plus hautes et la hauteur de façade mesurée sous la rive d'égout est comprise entre 4 et 6, 5 mètres (deux à trois niveaux).

### **§2 DES VOLUMES SECONDAIRES**

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. La surface au sol de l'ensemble des volumes principal et secondaires ne pourra dépasser l'emprise de construction prévue au plan de lotissement.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui du volume principal.

Les volumes secondaires éventuels comporteront une toiture en pente d'un ou de deux versants de pente identique à celle du volume principal ou plus douce pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les plans de toiture.

## **TOITURES**

Les toitures seront en bâtière (deux versants de pente identique se joignant en un faîtage unique).

Si les volumes voisins en sont pourvus, elles pourront comporter une (ou des) croupette(s) (dites aussi croupes faîtières) dont l'angle de pente sera complémentaire à la pente du versant et dont le développement sera limité à l'intervalle entre la panne supérieure et la faîtière.

Les toitures ne comporteront ni débordement, ni élément saillant détruisant la sobriété de la volumétrie principale. Aussi, le débordement de toiture sur les façades (murs gouttereaux) n'excédera pas 10 cm et les rives costières seront réalisées soit à l'aplomb du pignon pour les tuiles, soit avec un débordement n'excédant pas 5 cm uniquement pour les toitures d'ardoises naturelles ou artificielles.

Les nouvelles prises de lumière en toiture se feront uniquement par des fenêtres de toit rampantes (dans le plan de la toiture) ou fenêtres à tabatière (en abrégé « tabatière ») à l'exclusion de tout autre système, sauf situation existante dans les abords immédiats.

La superficie totale cumulée de ces tabatières et verrières ne pourront pas excéder 1/20e de la surface du versant de toiture concerné. Elles seront non saillantes, de proportions verticales et de dimensions individuelles maximales de 1,2 m<sup>2</sup>. Pour des prises de lumière plus importantes, la solution à adopter sera de les jumeler.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées le plus près possible du faîtage, avec débordement de +/- 50 cm par rapport au faîtage.

## **TOITURES 2B**

Les tabatières et verrières ne pourront pas excéder 1/15e de la surface du versant de toiture concerné. Elles seront non saillantes, de proportion verticale et de dimension maximale de 1,6 m<sup>2</sup>. Pour des prises de lumière plus importantes, la solution à adopter sera de les jumeler.

Pour les autres bâtiments, les nouvelles prises de lumière en toiture se feront uniquement par des fenêtres à tabatière (dans le plan de la toiture).

## **ÉLÉVATIONS, BAIES ET OUVERTURES**

### **DE LA COMPOSITION DES BAIES ET OUVERTURES**

Dans un souci d'harmonisation avec l'architecture rurale traditionnelle et conformément au Code Wallon (art 418 et sq en part. 424 « Condroz »), "l'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures". L'architecte veillera donc à rechercher une composition des ouvertures qui cadre avec la composition de la volumétrie. La dimension et l'agencement des divers percements seront choisis de manière à conserver la massivité des constructions.

De plus, des préoccupations de qualité "énergétique" de la maison impliquent de minimiser les ouvertures du côté nord et ouest et d'accueillir plus largement le soleil du côté sud et est. C'est pourquoi, des murs aveugles ou présentant très peu d'ouvertures seront acceptés aux nord-ouest, nord et nord-est.

## **MATÉRIAUX**

### **§1 DES PAREMENTS D'ÉLÉVATION**

*La pierre naturelle est traditionnellement employée comme matériau apparent, c'est ce qui donne l'homogénéité interne des villages et leur diversité externe du nord au sud de l'entité. Le type de pierre utilisée varie en fonction du lieu. En effet, seules des petites carrières locales fournissaient les matériaux nécessaires aux constructions anciennes.*

*A Mozet, le calcaire de Meuse constitue le seul matériau employé tant pour la maçonnerie de la façade que pour les encadrements de baies (pierre de taille). On admette cependant le Petit Granit en encadrement*

*A Haltinne (Strud, Muache, Haut-Bois) et à Gesves, le grès domine le calcaire comme matériaux de maçonnerie mais les encadrements sont en pierre de taille calcaire La couleur du grès varie de l'ocre - rosé ou mauvé (Haltinne) à l'ocre - brun (Gesves) (pierres ne correspondant plus à aucun produit du marché).*

*A Faulx les Tombes, trois matériaux se côtoient: le calcaire, le grès ocre et la brique rouge foncé. Les encadrements de baies sont traditionnellement en pierre de taille calcaire.*

*A Sorée, le grès domine largement et a une couleur plus paille (pierre d'avoine). La pierre de taille calcaire reste de mise pour les encadrements de baies.*

#### §1 DES PAREMENTS D'ÉLEVATION en sous-air 2A

Dans les noyaux patrimoniaux de ces villages, l'utilisation de **la pierre naturelle locale et la pierre reconstituée de même tonalité et texture que la pierre naturelle locale seront le moyen obligatoire d'intégration des nouvelles maisons au bâti ancien** (notifié par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006)).

Le même type de parement sera utilisé pour l'ensemble des élévations. On veillera particulièrement à la qualité de l'appareillage de la maçonnerie, que ce soit dans le choix du format des pierres qui doivent être toujours horizontales (plus larges que hautes), dans le mode d'appareillage qui doit se référer à l'appareil traditionnel de lits à assises horizontales dominantes, que ce soit dans le mode de rejointoyage à fleur de pierre (joint « beurré ») et non en creux, et de tonalité proche de celle de la pierre (ton sur ton et non contrasté).

Dans un esprit d'harmonisation des matériaux nouveaux avec ceux répandus dans les différents noyaux villageois et en référence avec les matériaux originels des façades existantes, les matériaux suivants sont retenus (les carrières de référence sont citées à titre informatif):

- pour **Mozet**, un calcaire de tonalité gris clair de préférence à patine blanchâtre (calcaire viséen - carrières de Moha, Vinalmont, Salet -);
- pour **Haltinne - Strud**, un calcaire de même tonalité ou un grès qui s'harmonise avec les tonalités ocre - rose - mauve (grès du Condroz à couleur choisie);
- pour **Petite Gesves**, un calcaire de tonalité gris clair ou un grès ocre;
- pour **Sorée**, un grès (pierre d'avoine) couleur paille (carrière de grès sinémurien de Fontenoille en Sud-Luxembourg) ou un calcaire de tonalité gris clair

Les encadrements de baies seront réalisés dans tous les cas en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre ou en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité.

Les matériaux de parement devront être agréés par le Collège échevinal sur base d'un échantillon

On ne pourra déroger à cette règle d'homogénéisation par les matériaux que pour l'extension de bâtiments d'exploitation d'une ferme existante

#### §1 DES PAREMENTS D'ÉLEVATION en sous-air 2B

Le même type de matériau de parement sera utilisé pour l'ensemble des élévations

*Comme déjà signalé pour l'unité urbanistique n° 1, la pierre naturelle est traditionnellement employée comme matériaux de construction et celle-ci varie en fonction du lieu. Chaque village possède donc sa propre référence coloristique. Considérant à la fois le caractère originel de la pierre mais aussi son coût, face à une diversité déjà existante, l'emploi de la même pierre sera donc encouragé sans toutefois être imposé en sous-air n°2B.*

Dans un esprit d'harmonisation des matériaux nouveaux avec ceux répandus dans les différents noyaux villageois et en référence avec les matériaux originels des façades existantes, on recherchera des matériaux d'intégration ou de substitution, se rapprochant le plus possible tant du format que de la texture et de la couleur de la pierre locale

Dans cet esprit, les matériaux de substitution suivants pourront être retenus :

#### **Pour les villages de Mozet, Haltinne, Gesves, Faulx les Tombes et Sorée :**

un calcaire de tonalité gris clair de préférence (calcaire viséen) ou tout matériau contemporain reprenant le format général, la texture et la tonalité des parements originels (par exemple: brique ou bloc de béton de tonalité gris clair);

#### **Pour le village de Strud :**

un grès qui s'harmonise avec les tonalités ocre - rose - mauve ou tout matériau contemporain reprenant le format général, la texture et la tonalité des parements originels (par exemple: brique ou bloc de béton de tonalité ocre-rose);

#### **Pour les villages de Gesves et Faulx les Tombes.**

un grès ocre ou tout matériau contemporain reprenant le format général, la texture et la tonalité des parements originels (par exemple: brique ou bloc de béton de tonalité beige-ocre);

#### **En outre, pour le village de Faulx les Tombes.**

une brique brun-rouge foncé à l'ancienne, ou toute autre brique unie ou mouchetée aux tonalités douces qui s'harmonisent avec les matériaux originels;

#### **Pour le village de Sorée.**

un grès couleur paille ou tout matériau contemporain reprenant le format général, la texture et la tonalité des parements originels (par exemple: brique ou bloc de béton de tonalité "pierre d'avoine", « paille », ou sable ocre-jaune)

Comme encadrement de baies, la pierre de taille calcaire grise sera employée ou Petit Granit, à défaut, du béton architectonique de même tonalité.

Tous les matériaux de parement devront être agréés par le Collège échevinal sur base d'un échantillon

## §2 DES COUVERTURES DE TOITURES

Les couvertures seront réalisées, , avec un même matériau pour l'ensemble de l'ouvrage, parmi ceux déterminés ci-dessous:

- soit en ardoises naturelles de couleur gris-bleu ou gris foncé;
- soit en ardoises artificielles de couleur gris anthracite de format rectangulaire et de dimension maximum du pareau de 32cm x 18cm;
- soit en tuiles gris foncé, mates de petit format

## §3 DES MENUISERIES

L'ensemble des menuiseries sera réalisé avec un seul matériau. Celui-ci s'accordera avec le type de matériau de façade et de couverture employé.

Les châssis vitrés et les panneaux pleins seront en bois naturel ou autres matériaux de couleur blanche ou autre coloris discret et en harmonie avec les autres tonalités de la façade, par exemple: gris foncé, bleu foncé, vert foncé, sang de bœuf, brun marron. Les volets éventuels seront de même tonalité que les menuiseries pleines.

## §4 DE LA VITRERIE

La vitrerie sera réalisée avec le même type de verre clair et transparent pour l'ensemble des baies. Les verres « miroir » ou bronze sont interdits.

## ABORDS

### §1 DES CLÔTURES ET DES OUVRAGES DE SOUTÈNEMENT

Les haies, les murs séparatifs et les murs de soutènement existants seront conservés dans la mesure du possible.

Si la topographie des lieux exige un mur de soutènement, il sera réalisé avec des matériaux identiques à ceux employés pour le parement des élévations de la maison.

En dehors de l'avant-cour, l'excédent de terrain longeant la voirie pourra être clôturé d'une haie vive d'essences feuillues régionales et de 1,20m de hauteur maximale.

Les déblais et remblais éventuels présenteront un angle de talus inférieur à 4/4 ou pourront être contrebutés par un mur de soutènement, réalisé en maçonnerie de pierre identique aux matériaux d'élévation. La modification du relief du sol ne pourra pas dépasser le nu de la façade arrière.

## §2 DES PLANTATIONS

Les plantations seront effectuées en conformité avec les dispositions du Code Rural et selon la liste des essences feuillues régionales définies par la circulaire ministérielle de la Région Wallonne du 24 avril 1985 relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole.

Les plantations forestières et la culture de sapins de Noël ne seront pas autorisées dans les aires villageoises.

Conformément au Code Rural, une distance de deux mètres au moins sera respectée entre la limite séparative de la propriété et le pied de tout arbre à haute tige.

L'abattage d'arbres et de haies dans l'aire villageoise est soumis à l'autorisation du Collège échevinal, à l'exception:

- des arbres de production fruitière;
- des arbres circonscrits dans l'emprise d'une future construction; le périmètre étant défini par la surface de construction augmentée d'une sur-largeur de cinq mètres de part et d'autre.

### CHAPITRE 3:

#### SOUS-AIRE DE QUARTIER RURAL PLUS MELANGE OU D'EXTENSION RECENTE

Durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle et en particulier à partir de 1920, une architecture plus "urbaine" a progressivement supplanté le modèle rural traditionnel. En effet, le développement des entreprises locales (souvent liées aux carrières et autres activités valorisant les ressources du sous-sol) et l'ouverture de ce monde rural grâce aux nouveaux moyens de transport, ont favorisé l'introduction de modèles architecturaux non locaux.

Cette expansion du début de siècle s'est surtout manifestée à Faulx les Tombes, plus précisément aux Tombes, rue du Commerce, route d'Andenne dans sa partie ouest et rue de l'Abbaye. Quelques constructions datant de cette époque sont aussi présentes à Sorée (chaussée de Gramptinne, rue des Baibes et Sur la Forêt).

Les caractéristiques urbanistiques de cette époque peuvent se résumer comme suit:

##### a) Implantation

Le mode d'implantation a peu changé par rapport à l'ancien. Les maisons se touchent rarement. Cependant, elles ont engendré une densification de certains centres villageois comme Les Tombes ou Sorée dans une moindre mesure.

Le front de bâtisse suit l'alignement ou ne s'en écarte guère. Il est orienté parallèlement à l'axe de la chaussée.

##### b) Volumes

Le plan rectangulaire caractéristique de l'architecture rurale traditionnelle reste de mise mais il peut être plus complexe (en L ou autre). Les bâtiments ont tendance à s'approfondir et la volumétrie change. En hauteur, deux ou trois niveaux hors sol sont de règle, ces niveaux sont d'ailleurs assez hauts. Les modèles se diversifient selon qu'il s'agit de maisons de type "classe moyenne", de villas bourgeoises, de maisons ouvrières

La toiture est "en bâtière" et souvent "à la Mansard".

##### c) Matériaux

Couvertures:

La toiture est réalisée en ardoises ou en tuiles (sombres ou de terre cuite claire). Des prises de lumière existent souvent dans la toiture, surtout si celle-ci est mansardée (forme rectangulaire ou ovale -œil de boeuf-).

Corniches et rives apparaissent souvent en proéminence et marquées de couleur blanche.

Parements:

La brique s'emploie le plus fréquemment (en liaison avec le développement de Faulx-les-Tombes) mais la pierre de grès, le crépi ou l'enduit peint couvrent certaines façades.

Des soubassements de pierre calcaire ou de grès persistent souvent. Certaines façades sont en briques peintes ou polychromes.

Les encadrements sont variés, ils s'ornent souvent d'éléments décoratifs, sommiers et clés en pierre calcaire, à motifs taillés dans la pierre, agencements particuliers de briques, motifs stuqués...

La coloristique change quelque peu puisque certains matériaux (briques et grès) viennent de l'extérieur. Le grès vire au beige-gris. Quant à la brique, elle a une teinte plus orangée, voire polychrome.

##### d) Façades et pignons

Les percements gagnent en importance dimensionnelle. Les baies sont plus hautes et larges, la verticalité prévaut cependant. Dans le cas de percements modulaires, la tradition se marque, comme pour l'architecture rurale, par une diminution progressive des dimensions des baies aux étages (même principe de hiérarchie dimensionnelle des percements).

Loggias et balcons s'observent çà et là.

Après la Seconde Guerre Mondiale et surtout après 1960, de nombreuses constructions de type pavillonnaire ont été implantées dans l'entité de Gesves, plus spécialement dans les deux villages de Gesves et de Faulx le -Tombes.

Cet habitat est à la fois caractérisé par une forte diversité des modèles de construction (architecture fort différenciée) et par une certaine homogénéité (voire banalité) due à l'implantation très répétitive des bâtisses qui répondent de manière générale au modèle pavillonnaire. Ce type d'habitat est en complète rupture avec l'architecture traditionnelle car l'implantation dans le tissu parcellaire, la volumétrie et les matériaux ne s'inscrivent pas dans la même ligne architecturale.

Les extensions récentes de l'habitat forment des unités urbanistiques. Elles se localisent à:

- Goyet/Jausse: les zones de "Parc résidentiel"
- Bellaire
- Gesves: zone du plateau du Bois de Gesves, Tienne St-Martin et Pourrain
- le village de Haut-Bois ;
- Faulx et Les Tombes à Faulx-les-Tombes

## DE LA TRANSFORMATION

### 1. DE BATIMENTS D'ARCHITECTURE RURALE TRADITIONNELLE

Ces rues de villages ayant déjà subi de nombreuses transformations, on peut y admettre plus de liberté d'expression que dans les noyaux patrimoniaux. Les réglementations applicables aux transformations des bâtiments d'architecture rurale traditionnelle dans les sous-aires de noyaux anciens de villages à protéger sont d'application, on admettra cependant plus de liberté de création contemporaine, en insertion avec les bâtiments voisins.

## 2. DE BATIMENTS D'ARCHITECTURE SANS REFERENCE RURALE

*Remarque : l'objectif urbanistique vis-à-vis de telles constructions est partagé entre une volonté d'atténuer l'effet de contraste et de rupture entre les modèles d'architecture importés de la ville et l'architecture rurale traditionnelle, et l'exigence de conserver au bâtiment, témoin de son époque, sa cohérence architecturale pour autant qu'elle soit de qualité à l'origine.*

En règle générale, toute modification de la façade doit se faire en respectant le caractère originel du bâtiment. C'est pourquoi, les baies et leurs encadrements d'origine seront dans toute la mesure du possible conservés et les nouveaux percements devront s'harmoniser avec l'ensemble des percements existants par façade. La composition verticale des percements sera toutefois privilégiée pour une meilleure intégration des différents types d'architecture. Les bâtiments construits au début du 20<sup>e</sup> siècle ont un style architectural particulier à respecter lors de toute transformation.

### DE LA CONSTRUCTION OU RECONSTRUCTION APRES DEMOLITION PARTIELLE OU TOTALE

*Principe : l'insertion de nouvelles constructions ou de nouveaux ensembles dans de telles unités urbanistiques doit se fonder sur deux principes :*

- 1. comme l'exprime le RGBSR, rechercher au maximum des mesures d'homogénéisation des développements par rapport aux noyaux originels des villages par recours à la référence à l'architecture rurale traditionnelle sous-régionale;*
- 2. cependant l'insertion locale aux maisons voisines ou au contexte immédiat doit se surimposer au principe précédent.*

Cela signifie que :

1. quand un ou quelques terrains sont libres et bâtissables dans un ensemble de type pavillonnaire, le principe de l'insertion au contexte immédiat veut que l'on adopte pour ces (quelques) parcelles les règles d'implantation des maisons voisines même si l'on tendra pour l'architecture de la maison elle-même vers des modèles plus conformes au RGBSR ;
2. si la situation des lieux permet de composer un ensemble, un tronçon de rue cohérent, c'est alors le principe général de la réhomogénéisation globale au modèle rural sous-régional qui doit prévaloir

## IMPLANTATION

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- soit dans le prolongement d'un front de bâtisse existant
- soit dans l'intervalle entre deux fronts de bâtisses voisins non alignés

## GABARIT

La volumétrie générale du nouveau bâtiment sera un parallélépipède rectangle couvert d'une toiture en bâtière, mais pouvant comporter un ou plusieurs volumes secondaires. Comme pour la volumétrie, en fonction du voisinage, la toiture pourra être plus diversifiée, l'ensemble devra cependant rester d'une relative sobriété vu son environnement rural.

Tout en respectant le gabarit en profondeur des volumes voisins existants, la profondeur du bâtiment principal ne pourra excéder 15 m, sauf dans le cas d'une annexe jointive à vocation non-résidentielle.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

## TOITURES

La pente des versants de toiture sera comprise entre 35 degrés et 45 degrés.

Le débordement de toiture sur les façades n'excèdera pas 10 cm et les rives costières seront réalisées soit à l'aplomb du pignon, soit avec un débordement n'excédant pas 5 cm.

Les tabatières et verrières ne pourront pas excéder 1/15<sup>e</sup> de la surface du versant de toiture concerné

Pour autant qu'il en existe dans le voisinage immédiat, on pourra admettre des lucarnes et fenêtres mansardées pour autant qu'elles soient implantées en relation avec le registre des baies de façade.

Le dégagement latéral entre la joue ou le montant extérieur et la rive costière devra être supérieur à 1 mètre. De plus, la largeur hors tout des prises de lumière (lucarnes ou fenêtres) ne pourra excéder 1, 2 mètres

La hauteur maximum entre le raccord de la lucarne au pan de toiture et le faite de la lucarne ne dépassera pas 1, 8 mètres et le faite de la lucarne restera distant de 1 mètre au moins par rapport au faite du volume principal

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle ;
- soit une tuile de teinte gris foncé.

## FACADES, BAIES ET OUVERTURES

Dans un souci d'harmonisation avec l'architecture rurale traditionnelle, l'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures". L'architecte veillera donc à rechercher une composition des ouvertures qui cadre avec la

composition de la volumétrie. La dimension et l'agencement des divers percements seront choisis de manière à conserver la massivité des constructions

De plus, des préoccupations de qualité "énergétique" de la maison impliquent de minimiser les ouvertures du côté nord et ouest et d'accueillir plus largement le soleil du côté sud et est. C'est pourquoi, des murs aveugles ou présentant très peu d'ouvertures seront acceptés aux nord-ouest, nord et nord-est.

Le même type de parement sera utilisé pour l'ensemble des élévations, avec toutefois la possibilité d'une plinthe de 40cm de hauteur maximale en pierre naturelle (calcaire gris clair ou grès ocre ou beige-gris) ou en tout autre matériau contemporain reprenant les caractéristiques de format, de texture et de tonalité des pierres naturelles, ou en brique de coloris plus foncé s'harmonisant avec celui du parement de base.

Tous les matériaux de parement devront s'harmoniser avec ceux du village concerné (cf parements d'élévation en sous-aîres 2A et 2B) et être agréés par le Collège Échevinal sur base d'un échantillon.

Si la pierre calcaire est le matériau naturel dominant de la zone, le matériau de parement des élévations sera :

- soit le calcaire ;
- soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen ;
- soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Si la pierre de grès est le matériau naturel dominant de la zone, le matériau de parement des élévations sera :

- soit le grès ;
- soit une maçonnerie de teinte ocre clair à foncé ;
- soit un enduit de teinte ocre clair à foncé, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Dans le cas d'une brique de parement, elle devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, celle-ci ne présentera pas de nuance d'élément à élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau.

## CHAPITRE 4: PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

### Justification générale

*Si l'intégration urbanistique et architecturale d'une ou plusieurs maisons nouvelles dans un tissu d'habitat préexistant se réalise en transposant à l'architecture à concevoir un certain nombre de caractéristiques qui constituent le « langage » de l'architecture existante, quand, dans le cadre d'un lotissement ou d'un P.C.A., on projette un nouveau quartier, à côté du plan d'urbanisation, ce sont les prescriptions urbanistiques qui vont donner le fil conducteur de la composition d'ensemble, ce langage architectural et urbanistique qui doit devenir commun à l'ensemble des projets individuels de maisons et qu'il est donc important de fixer.*

*Car, en l'absence d'une ligne de conduite claire et affirmée, chaque constructeur (client et/ou architecte et/ou promoteur) tend à ne considérer que son modèle de la maison, ce qui conduit à la juxtaposition d'autant de modèles différents que de constructions et, de là, à l'incohérence d'ensemble du nouveau quartier.*

*Cependant, si dans un contexte de centre de village c'est le caractère initial de l'architecture rurale traditionnelle qui doit s'imposer et déterminer la référence de toute nouvelle architecture, dans un contexte de zone d'habitat en extension, ce qui est essentiel c'est qu'un nouveau quartier se dote d'une cohérence d'ensemble construite, une image spécifique positive par rapport aux autres quartiers.*

*Il est dès lors impératif que tout plan de quartier - en village ou en extension compose - et affiche clairement un parti urbanistique auquel devront se conformer les futurs constructeurs, et en fonction duquel chacun prendra, en toute clarté, tout d'abord sa décision d'achat, puis le parti architectural de sa maison, (ou mieux, le tout conjointement) conformément aux options prédéfinies qui doivent être préalablement bien expliquées à tout acquéreur potentiel.*

*En ce sens, et contrairement à certaines habitudes prises, les plans de composition urbanistique des quartiers que sont les plans de lotissement devront affirmer clairement un principe de composition, combinant la composition spatiale de la rue, un parti volumétrique clair pour les maisons et leurs annexes, l'homogénéisation coloristique et des matériaux, mais aussi le cadre végétal comme ambiance de quartier.*

### 1. Principes de composition de la rue du lotissement

L'objectif général de toute proposition de lotissement devra donc tendre à :

- 1.- intégrer l'extension du bâti en continuation de l'esprit de la rue ou du quartier dans lequel elle s'insère,
- 2.- en référence au R.G.B.S.R., composer une rue qui s'inspire des caractéristiques urbanistiques traditionnelles des villages du Condroz.

par la maîtrise des composantes suivantes :



- \* le tracé de la (des) rue(s) bien ajusté par rapport à la topographie et dans le prolongement de la structure viaire du village;
- \* l'insertion du périmètre à lotir dans la trame parcellaire existante à son pourtour;
- \* la composition de l'espace-rue par le positionnement de tous les éléments constituant les limites de l'espace-rue (volume bâti, éléments de clôtures végétales ou construites);
- \* des aménagements de sol et du mobilier public de l'espace-rue en harmonie avec l'esprit du voisinage et en référence aux spécificités de l'habitat condrusien.

On peut caractériser les constantes de composition spécifiques à l'espace-rue des villages ruraux traditionnels condrusiens comme suit :

- 1.- les rues se sont construites au départ de voiries ou de chemins ruraux qui suivent le plus souvent dans leur tracé le sens des sommets des tiges (avec recoupement perpendiculaires pour traversées des « vallées ») ou affrontent de la pente le plus souvent diagonalement dans le cas de fortes pentes ou perpendiculairement en traversée de vallée.
- 2.- L'espace de la rue, comprenant la voirie publique, est délimité et donc composé par un certain nombre d'éléments caractéristiques qui constituent la spécificité de l'espace-rue traditionnel condrusien :
  - souvent vers le sud, très proche de la voirie des maisons avec façade à rue presque aveugle, et positionnées sur l'alignement,
  - à front des parties non construites, l'alignement est prolongé par une fermeture sous forme de haie vive (d'essence régionale),
  - du côté nord, les maisons se reculent plus de la voirie [pour accueillir largement le soleil en façade avant, tout en conservant un recul garantissant l'intimité extérieure (terrasse) et intérieure (grandes baies) de la maison]
    - \* soit présentant des volumes secondaires en avant-corps (garages, communs agricoles,...)
    - \* soit présentant un retrait peu accentué avec cour ouverte,
    - \* soit présentant un recul plus conséquent formant alors une « cour » fermée par des volumes secondaires, murs (assez rare) voire une clôture végétale (haie).

Pour respecter ce contexte, devront être fixées les caractéristiques suivantes d'implantation des maisons :

- le recul depuis la voirie jusqu'au front de bâtisse;
- le tracé du front de bâtisse obligatoire (orientation de la construction);
- sens de faitage obligatoire ou possible(s);
- le niveau et le type d'aménagement de la zone d'avant-cour;
- le niveau et aménagement de l'accès vers le garage;

Elles devront reprendre celles prévues au règlement communal d'urbanisme pour la sous-aire concernée.

La division des parcelles et le plan de division parcellaire qui l'organise devra dès lors être composé pour permettre et mettre en harmonie ces caractéristiques.

La densité admissible et la taille des parcelles est définie au tableau 1 « Règles de densité » de la page 37 du présent règlement.

## Règles de composition de la voirie et de l'espace public

### Du dimensionnement de la voirie :

La voirie sera adaptée dans sa largeur, son tracé, son revêtement au type de circulation qu'elle reçoit ou est appelée à recevoir.

Toute rue accueillant une circulation dans les deux sens comportera une partie revêtue de 4,5m de largeur minimum avec dispositif de récolte des eaux de ruissellement (filet d'eau en plat coulant ou bordure filet d'eau).

Une rue en cul-de-sac de faible longueur pourra cependant être dimensionnée à 3 mètres de largeur de la partie revêtue, pour autant qu'elle comporte des aires de croisement et que le parage des véhicules y soit interdit sur la chaussée.

Les rues résidentielles n'accueillant pas normalement de trafic de transit seront dimensionnées et profilées de manière à ne pas encourager la circulation rapide.

La voirie devra être conçue, voire comporter les dispositifs adéquats, pour rendre la rue sûre pour les usagers piétons et cyclistes.

### Emprise de voirie :

Pour les voiries à double sens de circulation, et pour autant que le nombre de parcelles desservies n'impose pas une largeur plus importante, la voirie devra répondre aux conditions suivantes :

- chaussée de 4,5 m de largeur minimale,
- bordée de 2 filets d'eau ou bande de contrebutage de 0,50 m de chaque côté,
- une bande de servitude pour les diverses canalisations et gaines techniques de chaque côté de la voirie et de 2 mètres de largeur normale, qui recevra les éventuels trottoirs,
- soit un total d'emprise de voirie normale de 9,5 mètres minimum.

Dans le cadre d'un nouveau lotissement ou d'un plan d'urbanisation prévoyant plusieurs rues, les voiries pourront être hiérarchisées avec un minimum de largeur de 4,5 mètres.

En cas de voirie à sens unique (ou en cul-de-sac court), l'emprise minimale de voirie sera de 7 mètres minimum (=3m + 2x2m).

### Revêtement de voirie

Le revêtement normal minimum exigé est le béton hydrocarboné de type « tarmacadam » appliqué par couches.

En vue d'améliorer la qualité esthétique de la rue et d'y réduire la vitesse de circulation des véhicules, tout autre matériau de revêtement du type pavé de pierre ou de béton y est recommandé.

### Parage des véhicules

Chaque maison nouvelle bordant une rue résidentielle devra comporter des espaces de parage pour véhicules en dehors de la chaussée, en nombre suffisant selon l'usage de la maison.

En effet, si des activités isolées de service, d'artisanat, de profession libérale, s'y implantent en compatibilité avec l'usage résidentiel du quartier, il est normal que les voitures des clients n'encombrent pas toutes les rues du quartier.

Le parage sur la chaussée est interdit aux véhicules de plus de 2,5 tonnes.

#### Trottoirs

Une rue qui reçoit de la circulation de transit doit comporter des trottoirs revêtus de pavé en béton ou de pierre.

Ceux-ci auront une largeur minimale de 1,20 mètre, totalement libre de tout obstacle (y compris poteau, borne d'incendie, ...) qui ne peut gêner le passage sur le trottoir ou forcer à les contourner en empiétant sur la chaussée).

#### Sécurité des piétons

Les rues de circulation locale, soit sans issue, soit où il peut être montré qu'à moyen et long terme il n'y aura pas d'extension entraînant du transit, peuvent ne pas comporter de trottoir aménagé. Dans ce cas, elles doivent recevoir le statut de « Zone 30 » pour permettre la circulation piétonne sur la chaussée en toute sécurité. Elles doivent cependant comporter des zones refuges, ou zones de servitudes libre de tout obstacle de 1,5 mètre de largeur minimale de part et d'autre de la chaussée.

#### Réseau de câbles et fils

Pour tout nouveau lotissement, les équipements de transport par câbles (électricité moyenne et basse tension, téléphone, télédistribution, ...) devront obligatoirement être enterrés.

Lors de l'équipement de nouveaux lotissements, il incombe au promoteur et aux sociétés de distribution d'électricité, de télédistribution, de téléphone, d'y prévoir en suffisance les borniers de raccordements, ainsi que les gaines en attente pour traversées éventuelles de voirie, en nombre et positionnements adéquats pour ne pas rendre obligatoires des traversées de voiries en tranchées pour des raccordements individuels. La distance longitudinale des borniers à l'axe de chaque parcelle ne pourra dépasser 40 mètres.

#### Eclairage public

Le positionnement et le choix des luminaires devront être adaptés à la composition de la rue : dans ces rues villageoises, ils se rapprocheront le plus possible du front de bâtisse obligatoire ou des limites de la rue pour en éclairer tout l'espace. Le type de luminaires devra s'harmoniser avec ceux existants.

#### Charges de lotissement

L'ensemble des aménagements :

- de voirie et de ses abords,
- de l'équipement et des infrastructures sous et hors sol,
- d'égouttage (collecte d'eau usée et de ruissellement), voire d'épuration semi-collective si elle est prévue par le PASH,
- d'adduction d'eau (en ce compris les bornes d'incendie),
- d'adduction d'électricité basse tension de distribution, moyenne tension d'alimentation ainsi que la (les) cabine(s) de transformation nécessaire(s),
- d'adduction de signaux téléphonique, télévisuel, ...
- de plantations sur l'espace public,
- de dispositifs de sécurisation du quartier,
- comme tout autre équipement souhaitable imposé par le Collège,

ainsi que la cession gratuite des propriétés nécessaires

pourront être à charge du lotisseur comme le permet l'article 91 du CWATUP.

### Prescriptions urbanistiques relatives aux constructions

#### **Zonage d'affectation précise**

Le plan de lotissement délimitera les zones suivantes :

- la « **zone de voirie** » comprenant le tracé de la voirie et ses annexes c'est-à-dire les filets d'eau, trottoirs et emprises en sous-sol pour canalisations et câbles enterrés. Celle-ci doit être entièrement cédée à la commune et incorporée dans le domaine public, sa limite devient ainsi « l'**alignement** » des parcelles à construire, limite entre le domaine public et privé ;
- la « **zone de recul** », partie du domaine privé de la parcelle comprise entre l'alignement et le front de bâtisse du volume principal ;
- la « **zone de bâtisse** », partie de la parcelle privée où est autorisée la construction, sa limite vers la voirie - soit entre la zone de recul et la zone de bâtisse - est le « **front de bâtisse** » ; un « **angle de bâtisse** » peut aussi être défini. Front et angle de bâtisse auront un caractère obligatoire ;
- le solde de la parcelle constitue la « **zone de cour et jardin** ».

#### **Règles d'implantation des constructions**

Le plan de lotissement transcrit les options de densité définies selon la sous-aire villageoise et la sous-aire de densité concernées définies par la carte de sous-aires et des densités du RCU.

##### a) Composition de la zone de bâtisse

C'est le positionnement et le dimensionnement de la zone de bâtisse qui règle l'implantation des constructions.

La zone de bâtisse sera établie selon les règles suivantes :

En référence au RGBSR, dans un tissu existant, l'implantation du front de bâtisse des différents volumes répondra à l'un des modes suivants :

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière du volume principal ;
- soit dans le prolongement du front de bâtisse du ou des bâtiments voisins ;
- soit dans l'intervalle entre deux fronts de bâtisse voisins non alignés.

Un recul plus important du volume principal depuis l'alignement pourra être appliqué si la parcelle à construire est située du côté nord de la voirie et est encadrée par des volumes secondaires implantés sur l'alignement et distants de moins de 20 mètres. Dans ce cas, le volume principal sera obligatoirement établi sur une limite parcellaire latérale mais pourra être établi plus en recul de l'alignement, sans pouvoir excéder 12 mètres de recul depuis le bord de voirie ni 10 mètres depuis l'alignement et comporter un volume secondaire sur l'alignement.

Quand il existe un pignon aveugle en mitoyenneté, la nouvelle implantation sera adossée en mitoyenneté à ce pignon.

En l'absence d'implantation en mitoyenneté, le dégagement latéral sera de 3, 5 m au moins (pour permettre de « combler » ultérieurement cet espace libre par une construction mitoyenne), il devra être considéré comme constructible.

Un volume secondaire sera jointif ou relié au volume principal et ne pourra en être séparé que de 3 mètres au maximum pour garantir l'articulation visuelle entre les volumes. Par l'alternance d'implantations parallèle et perpendiculaire à l'axe de la voirie, les constructions attenantes formeront une avant-cour, qui pourra être fermée exclusivement par un mur ou un muret éventuellement surmonté d'une grille.

Pour garantir l'intimité de l'habitat, en aucun cas, la façade avant d'une maison plus reculée - même avec volume secondaire à l'alignement - ne pourra être implantée en arrière de la façade arrière d'une maison résidentielle voisine.

La distance comprise entre la façade arrière et la limite parcellaire de fond sera au moins de 20 mètres.

Entre toute construction et le lit d'un cours d'eau (c'est-à-dire la crête de la berge), il sera réservé une zone *non aedificandi* de 5 mètres au moins pour le passage des engins de curage du ruisseau.

Le plan de lotissement composera un ensemble d'implantations qui, à l'échelle de la rue, devra affirmer une cohérence d'ensemble tout en organisant la diversité d'implantation caractéristique des combinaisons d'implantations des rues des villages condusiens.

#### b) Profondeur de la zone de bâtisse

L'emprise de construction du volume principal des maisons "façade à rue" et de leurs annexes éventuelles attenantes sera, au plus, de 20 mètres en profondeur depuis l'alignement (une dérogation peut être obtenue pour des locaux professionnels).

En cas de maison "pignon à rue" implantée sur l'alignement, l'assemblage en profondeur des volumes jointifs sera autorisé jusqu'à 25 mètres maximum.

#### c) Orientation de la construction

En absence de relief marqué, les faîtes de toitures des volumes principaux et secondaires s'articuleront entre eux et avec les maisons voisines. Ils seront parallèles ou perpendiculaires à la voirie ou à une des limites parcellaires latérales.

En situation de pente, une orientation parallèle aux courbes de niveau devra être préférée de manière à intégrer la nouvelle construction selon les grandes lignes de force du relief qui, de manière générale à Gesves, suivent l'orientation des tiges.

Le plan de lotissement désignera un « sens de faitage » obligatoire pour définir l'orientation des constructions.

#### d) Mise à niveau du terrain

En cas d'implantation sur un terrain en déclivité, la mise à niveau des terrains en contrebas et en contre-haut devra être minimisée en vue de respecter au mieux la configuration du terrain naturel et d'éviter des déplacements importants de terre.

Le niveau de référence, considéré au seuil d'entrée frontal, devra s'harmoniser avec ceux des maisons voisines. Il sera donc choisi de telle sorte que si une modification du relief du sol s'impose, elle soit répartie longitudinalement des deux côtés de la bâtisse à construire. Une disposition par palier devra veiller à ne pas "enterrer" les maisons voisines plus anciennes. Les déblais et remblais éventuels présenteront un angle de talus inférieur à 4/4 ou pourront être contrebutés par un mur de soutènement.

#### **Prescriptions de forme des constructions :**

La cohérence d'ensemble des constructions et l'harmonie entre elles constituent l'objectif à atteindre pour tout projet de lotissement en tant qu'acte de composition urbanistique. Tout projet doit donc se doter de prescriptions urbanistiques claires et permettant de définir précisément la gamme des formes architecturales admissibles pour assurer l'harmonie entre les maisons à construire. Dans cette optique l'auteur de projet de lotissement se référera aux règles applicables à la sous-aire d'habitat concernée.

Les prescriptions urbanistiques relatives aux constructions préciseront les caractéristiques suivantes :

- gabarit du volume principal et des éventuels volumes annexes,
- forme et inclinaison de la toiture,
- composition des baies et ouvertures des façades,
- matériaux admissibles pour :
  - \* les élévations (façades),
  - \* la couverture des toitures,
  - \* les menuiseries,
  - \* la vitrerie

Sont également à préciser les types d'aménagements admissibles des abords par :

- \* les clôtures et ouvrages de soutènement,
- \* les plantations.

Les prescriptions urbanistiques relatives à l'ensemble des caractéristiques architecturales des maisons à construire reprendront au minimum celles énoncées concernant la sous-aires d'habitat la plus proche. Elles pourront être plus restrictives mais non plus extensives.

#### Règles applicables :

##### **Généralités :**

Les règles générales applicables à l'ensemble de l'aire villageoise énoncées au titre II (p 20 & sq.) du présent règlement sont entièrement d'application, à savoir pour rappel les règles relatives à :

(Ch. 1)

- la qualité visuelle et la propreté de l'ensemble des terrains repris en aire d'habitat réglementant en particulier :
  - \* l'entreposage des véhicules usagés et des installations mobiles,
  - \* la plantation productive des parcelles en aire villageoise ;

(Ch. 2)

- l'ensemble des bâtiments et leurs abords et en particulier
  - \* la hauteur maximale des bâtiments par rapport au terrain naturel,

- le nombre de garages et de places de parcage obligatoire,
- les dispositions garantissant la qualité d'isolation acoustique des murs mitoyens

#### **Implantation :**

L'implantation des constructions sera strictement conforme aux prescriptions du lotissement quant aux :

- front de bâtisse,
- sens de faîtage,
- positionnement latéral,
- niveau de la construction par rapport à la rue.

Dans les limites de la zone de bâtisse, elle sera établie sur une des limites parcelles latérales ou respectera un recul latéral minimum de 3,50 mètres de largeur à la mitoyenneté pour permettre sa construction ultérieure.

A défaut de précision au plan de lotissement, le volume principal sera obligatoirement implanté parallèlement à la rue ou aux courbes de niveaux.

Le seul d'entrée côté rue sera ajusté par rapport au niveau de la rue sans pouvoir s'en écarter de plus de 3% de la distance du front de la construction au bord de la voirie.

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

#### **Volumétrie et gabarit :**

Le parti volumétrique des nouvelles constructions devra s'inspirer du caractère sobre de l'architecture locale traditionnelle.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison, comprise entre 35 degrés et 45 degrés, et de même longueur de pente. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants, d'inclinaison identique à celle du volume principal ou éventuellement légèrement plus faible en appentis.

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.

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

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, soit à 4,00 mètres minimum et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, soit à 7,00 mètres maximum calculés par rapport au niveau de la voirie.

En outre, en aucun cas, la hauteur d'un mur gouttereau ne pourra cependant présenter une hauteur de plus de 7 m à partir du terrain naturel (non remanié) dans son plan.

#### **Toitures :**

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales : Elles ne comprendront aucun débordement, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Aussi la toiture ne pourra déborder sur les murs gouttereaux de plus de 10 centimètres et sur les pignons de plus de 5 centimètres. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

#### **Baies et ouvertures :**

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures

#### **Matériaux :**

Le matériau de parement des élévations sera conforme à la gamme de matériaux et de tonalités reprises pour la sous-air villageoise concernée et selon le village:

- soit la pierre calcaire et grès local sauf pour Sorée le grès ocre-jaune;
- soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen, ou de ton brique brun-rouge ou brun moyen, ou de ton jaune paille pour Sorée ;
- soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen ou jaune paille pour Sorée, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Les baies pourront recevoir des encadrements de pierre monolithique exclusivement en calcaire gris.

Le bois naturel peut être accepté dans une composition architecturale contemporaine.

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle, de ton gris foncé ;
- soit une tuile de teinte gris foncé

Les toitures pourront comporter des fenêtres dans le plan de la toiture en nombre et surface qui ne pourront cependant dénaturer la massivité de la toiture.

Elles pourront également comporter des panneaux solaires exclusivement dans le même plan que la toiture et en composition et superficie respectant la massivité de la toiture.

Les menuiseries seront de tonalité bois naturel ou selon un coloris en harmonie avec la tonalité du parement de façade.

#### **Zone de recul**

La zone de recul comprise entre la façade du volume principal et le bord de voirie devra être aménagée en cour ouverte au même niveau que la voirie ou conforme à un prescrit particulier du lotissement tenant compte de la situation des lieux. Elle peut être aménagée avec des végétaux de basses ou hautes tiges, sans pouvoir être clôturée à front de rue ni à l'avant du front de bâtisse. La zone comprendra les allées reliant la rue aux portes d'accès de la maison. Celles-ci pourront être revêtues de matériaux adéquats au passage. Tous les revêtements devront cependant permettre la pénétration de l'eau dans le sol.

#### **Zone de cour et jardin**

La zone de cour et jardin comprise à l'arrière du front de bâtisse sera aménagée pour recevoir toutes les activités résidentielles extérieures.

Elle pourra être clôturée sur une hauteur maximum de 1,20 m par un grillage métallique uniquement de ton vert foncé, ou par une haie vive régulièrement taillée, conforme au code rural et plantée d'essences feuillues arbustives reprises dans la liste des variétés régionales.

Il sera également admis la plantation d'arbustes et arbres de basses tiges ornementaux ou fruitiers à l'exclusion des arbres de production.

Les arbres à hautes tiges sont également admis, exclusivement de variétés régionales, dont le choix devra être en rapport avec la surface disponible, soit à minimum 400 m<sup>2</sup> par arbre à haute tige de port volumineux.

Les prescriptions de lotissement préciseront les dimensions et nombres d'édicules concernés par les « petits permis » admis dans la zone.

#### **Équipement technique**

Toute construction devra être raccordée aux équipements publics selon les normes en vigueur, comporter les équipements d'épuration imposées par les réglementations wallonnes en conformité avec le PASH concerné.  
Elle devra être pourvue d'une citerne d'eau de pluie de 5000 litres minimum permettant d'économiser l'eau de la distribution

### De la composition des dossiers de demande de permis de lotir

Tout dossier de demande de permis de lotir doit se conformer à la composition légale définie à l'art 311 du C.W.A.T.U.P.

Pour pouvoir à terme coordonner au niveau communal les équipements techniques et de voirie en un cadastre technique du sol et du sous-sol, il est exigé que les documents planologiques soient dressés à l'échelle du 1/500<sup>e</sup> à l'exclusion de toute autre.  
*On veillera à ce que cette règle du 1/500<sup>e</sup> soit appliquée à toutes les études de travaux techniques à réaliser sur l'ensemble de la commune.*

Les plans de lotissement doivent **obligatoirement** comporter les indications définies au CWATUP ainsi que celles supplémentaires détaillées ci-après.

Le contenu des plans sera **présenté en 4 documents planologiques distincts** répartis comme suit :

1. un plan de lever détaillé de la **situation topographique existante (situation existant de fait)**, à l'échelle du 1/500<sup>e</sup> au minimum, reprenant outre les données légales :
  - = des courbes de niveaux pour tous les mètres de dénivelé et intégrant la totalité de(s) l'espace(s) public(s) de la voirie(s) jouxtant le lotissement,
  - = le positionnement et la spécification précise de tous les éléments construits et végétaux (haies, arbres, ... y compris leur essence) présents sur le terrain
2. Sur fond de plan de lever topographique au 1/500<sup>e</sup>, l'indication des renseignements suivants de la **situation existante de droit et d'équipements techniques** :
  - a) les limites de la propriété à lotir ainsi que les noms des propriétaires des parcelles limitrophes;
  - b) le tracé de voies d'accès au lotissement ainsi que leur largeur totale, la largeur et la nature du revêtement;
  - c) les points d'arrêt des transports en commun les plus rapprochés du lotissement (*pour autant qu'il(s) puisse(nt) figurer sur le plan*);
  - d) le tracé et les points d'aboutissement des canalisations d'eau existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques (notamment le diamètre, les débits) et leur capacité à desservir le lotissement;
  - e) le tracé et les points d'aboutissement des lignes électriques existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques;
  - f) le tracé et les points d'aboutissement des canalisations existantes des égouts les plus proches avec leurs caractéristiques techniques et leur capacité à assurer l'écoulement des eaux usées du lotissement ( et par l'indication éventuelle d'une station d'épuration existante);
  - g) les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles.

3. Sur fond de plan du lever topographique au 1/500<sup>e</sup>, le **plan de découpage parcellaire** définissant :

- a) les alignements et tracés des voiries à construire, ou existantes, ou prévues par un P.C.A.;
- b) la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles;
- c) la numérotation des parcelles;
- d) l'orientation et l'échelle du plan

4. Sur fond de plan du lever topographique au 1/500<sup>e</sup>, le **plan de composition urbanistique** du quartier spécifiant pour chaque parcelle :

- le tracé d'un front - le cas échéant d'un angle - de bâtisse obligatoire,
- un périmètre d'inscription possible de la construction, clairement localisé et dont la superficie ne dépasse pas le 1/3 de la superficie totale de la parcelle (zone d'emprise de construction),
- l'indication de la possibilité ou non de construire en mitoyen,
- une délimitation précise de chacune des aires de l'espace compris entre l'axe de la voirie et le front de bâtisse obligatoire,
- la désignation précise des revêtements de sol autorisés pour chacune d'entre elles,
- le sens de faitage obligatoire,
- les gabarits des hauteurs minimum et maximum des bâtiments à construire,
- le niveau du seuil d'entrée frontal de la maison ou du garage frontal,
- le caractère obligatoirement fermé ou libre du devant-de-porte,
- le cas échéant, les modes de clôtures autorisés du devant-de-porte et des limites séparatives latérales ;
- en outre le plan devra obligatoirement comporter un profil en travers (coupe transversale) du terrain naturel de chaque parcelle bâtable, depuis l'axe de la chaussée jusqu'à la limite arrière de la parcelle, sur lequel sera figuré le gabarit minimum et maximum avec la fourchette de pentes de toiture autorisables.

Ces plans seront complétés d'une notice descriptive présentant succinctement le parti urbanistique proposé et justifiant les prescriptions urbanistiques pour y arriver, conformément à l'article 311 du CWATUP.

Le dossier de demande de permis de lotir comportera également un cahier de prescriptions urbanistiques conformes au-, et précisant pour son périmètre, le règlement communal d'urbanisme selon la sous-aire sous laquelle il est repris ou, à défaut, la plus proche.

Pour rappel, le cas échéant, la demande de permis de lotir devra faire l'objet d'une étude de ses incidences sur l'environnement, conformément au décret du 11 sept. '85, à l'arrêté du 31 oct. '91 et aux dispositions ultérieures relatives à l'organisation des études d'incidences sur l'environnement

Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).

## CHAPITRE 5:

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX BATIMENTS D'ACTIVITES AGRICOLE OU ARTISANALE EN AIRE VILLAGEOISE

*L'établissement d'activités artisanales, commerciales ou de services, doit être encouragé dans l'aire villageoise, pour autant que, par leur nature et par leur taille, elles ne doivent pas être isolées pour incompatibilité avec le voisinage résidentiel. Cependant l'application stricte des règles générales du RGSB se révèle inadéquate. Pour ne pas induire une exclusion d'office de ces activités en dehors des aires villageoises ni laisser le champ libre à des dérogations au cas par cas, les indications suivantes doivent servir de guide:*

#### a) implantation

L'implantation en aire villageoise de bâtiments d'activité agricole ou artisanale doit être couplée aux bâtiments résidentiels de l'exploitant. Les bâtiments implantés à rue respecteront le front de bâtisse courant de la rue. On pourra implanter une partie des bâtiments en recul, pour autant qu'existe ou que soit construit en même temps, un volume secondaire (bureau ou habitation) respectant le front de bâtisse général de la rue.

Le faitage du volume principal isolé ou du bâtiment annexe à rue sera parallèle à

#### b) volumétrie et gabarit

Les volumes seront implantés en respect le relief pour minimiser la modification du relief du sol.

La hauteur maximum générale de fin des murs gabarités par rapport à la voirie ou par rapport au terrain naturel reste d'application.

La superficie maximale de l'ensemble des bâtiments d'une activité implantée en aire villageoise est fixée à 800m<sup>2</sup> (bâtiment résidentiel compris) au-delà desquels il s'impose un isolement dans une « zone d'activité » du plan de secteur.

De manière à favoriser une intégration au cadre bâti existant, les volumes seront simples, d'allure trapue, avec des toitures à versants conformes à la

réglementation en vigueur pour la sous-aire d'habitat concernée, sans pouvoir être inférieur à 30° pour les volumes isolés.

La pente des toitures couvrant une surface au sol supérieure à 300m<sup>2</sup> pourra être comprise entre 25° et 35° s'il existe un volume secondaire respectant les pentes de la zone d'habitat.

L'emprise au sol des volumes utilisés pour l'activité n'excèdera pas 500 m<sup>2</sup> en cas de volume isolé et 600 m<sup>2</sup> au total pour des volumes composés.

Le plan-masse peut comporter un ensemble de volumes combinés qui devront être traités en harmonie de volumes et de matériaux avec la sous-aire concernée.

La hauteur maximum au faitage sera fixée à 10m maximum et le développement horizontal d'un versant à 10m au maximum.

#### c) façades, baies, ouvertures

La composition des élévations doit rechercher une harmonisation avec l'architecture résidentielle voisine, par la verticalité des percements et la cohérence d'ensemble de la composition.

#### d) matériaux

Les matériaux d'élévation autorisés sont ceux de l'aire d'habitat concernée.

Sont en outre admis les matériaux adaptés aux bâtiments "industriels" mais ~~impensables pour les volumes en retrait~~

- bardage d'ardoises ou de bois;
- panneaux de béton architectonique de tonalité adéquate;

Le volume secondaire implanté au front de bâtisse devra respecter scrupuleusement les matériaux imposés dans l'aire d'habitat. Les coloris seront compris dans la gamme des coloris autorisés dans l'aire d'habitat.

Les enduits et peinture seront exécutés dans un délai maximum d'un an à dater de la fin des travaux de gros œuvre.

Les matériaux de couverture autorisés sont ceux de l'aire d'habitat concernée.

Seront admis les matériaux adaptés aux bâtiments industriels, uniquement pour les volumes destinés à l'activité et non pour les annexes de bureau ou habitation; les profilés ou ondules métalliques ou en fibre ciment exclusivement dans les tonalités noires ou anthracite.

#### e) menuiseries extérieures

Les matériaux et coloris de menuiserie devront se référer strictement à ceux prévus dans la sous-aire d'habitat concernée.

#### Abords

##### a) clôtures

Les parcelles contiguës à des parcelles déjà existantes seront bordées d'une haie vive dans la partie occupée par le bâtiment d'artisanat.

La haie sera implantée à 50cm minimum de la limite parcellaire et aura 2m de hauteur maximum. En aucun cas une haie ne pourra être plantée en limite avant. Le cour avant devra, dans tous les cas, rester ouverte.

##### b) parage des véhicules et aire de circulation

Chaque parcelle hébergeant une activité non résidentielle doit comporter sur la parcelle en dehors de la voie publique un nombre d'emplacements de parage adéquat à l'activité et aux véhicules qu'elle accueille, que ce soit du personnel ou des clients et visiteurs.

##### c) Enseignes et dispositifs publicité

Les enseignes ne peuvent être établies que sur les pignons ou façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune haie existante et soient situées au maximum à 0,60m sous la corniche.

Les dispositifs de publicité non en rapport avec l'activité abritée sont interdits.

## TITRE IV

### REGLES APPLICABLES AUX AIRES EXTERIEURES A L'AIRE VILLAGEOISE

#### 1<sup>re</sup> partie du titre IV : des aires en autres « zones destinées à l'urbanisation »

#### CHAPITRE 1: REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EN AIRE ARTISANALE

##### Réglementations concernant les bâtiments

##### Descriptif :

Une seule zone est reprise au plan de secteur - en dehors de la zone d'habitat - comme zone d'activité économique mixte : La scierie « Hontoir » de Jausse à Faulx-les-Tombes.

##### a) implantation

L'implantation des bâtiments devra rechercher une bonne intégration urbanistique par un bon ajustement au terrain naturel, un ordonnancement en référence à la voirie et la combinaison de volumétries parallèles ou perpendiculaires.

On ménagera des dégagements latéraux et à l'arrière de 5 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives des héritages voisins. En outre, tout nouveau bâtiment devra être distant de 40 mètres minimum de tout bâtiment résidentiel pour les zones contiguës aux aires villageoises.

Les garages, et toute autre activité qui nécessite l'entreposage de tout ou partie de véhicules usagers ou de stocks extérieurs de matériels ou de marchandises, devront aménager à l'arrière ou à côté de leurs installations couvertes, en tout cas derrière le front de bâtisse existant, une aire de parage ad hoc. Cette aire sera entourée de haies à opacité permanente de 1,9 m de hauteur minimum ou de palissades de bois traité de

même hauteur. Aucun véhicule non en état de rouler, ni aucun matériel d'entreprise ne peut être entreposé en dehors de l'aire de parcage réservée à cet effet.

#### **b) volumétrie, gabarit et toiture**

De manière à ce que les vues lointaines soient aussi discrètes que possible, les volumes seront simples et d'allure trapue avec toitures à versants, de pentes égales ou composées et comprise entre 15° et 30°.

La hauteur maximale sous corniche est fixée à 8 mètres.

Les volumes hémicylindriques sont interdits.

Une implantation peut comporter un ensemble de volumes combinés qui devront être traités en harmonie de volumes et de matériaux.

Les cours ainsi formées abriteront du regard les activités extérieures qui ne concourent pas à la qualité visuelle de la rue, elles pourront être également traitées en patio ou jardins d'agrément.

#### **c) façades, baies et ouvertures**

Les façades donnant vers la rue devront rassembler les locaux d'accueil, de présentation, hall d'exposition, locaux d'administration de manière à concourir à la qualité d'ensemble de la "rue".

Le dimensionnement et la position des baies et ouvertures devront entrer dans une composition d'ensemble rigoureuse des façades.

#### **d) matériaux**

Les matériaux de parement autorisés sont ceux de l'aire d'habitat la plus proche.

En outre, seront admis les matériaux adaptés aux bâtiments "industriels", exclusivement bardage bois naturel et ardoises naturelles ou artificielles de ton gris anthracite.

Les menuiseries extérieures seront traitées pour l'ensemble des façades dans un même matériau, selon une même tonalité, ou au maximum deux tonalités en harmonie soit :

- en bois naturel,
- de couleur blanche;
- de ton(s) en harmonie avec le coloris de la façade (sachant que les grandes surfaces vitrées paraissent de teinte foncée et que les profilés peuvent dès lors être de ton plus vif);

Les matériaux de couverture autorisés sont ceux de la sous-aire d'habitat la plus proche ainsi que les profilés ou ondulés adaptés aux toitures industrielles, et dont la tonalité sera choisie parmi les teintes suivantes :

- soit gris anthracite;
- soit noir;

soit bleu ardoise,

soit tout ton dans une gamme foncée.

#### **e) abords et clôtures**

Les limites parcellaires contiguës aux aires d'habitat seront obligatoirement bordées d'une haie vive doublée d'une haie montée.

La haie vive sera implantée à 50 cm minimum de la limite parcellaire et aura 1,9 m de hauteur maximale.

La haie montée sera implantée à 2 m minimum de la limite parcellaire et aura plus de 2 m de hauteur.

Les clôtures seront exclusivement constituées de treillis peints en vert ainsi que tous leurs accessoires. Ils ne pourront pas dépasser 2,5m de hauteur.

Les parcelles affectées en aires d'activités artisanales et de service devront comporter au moins 25% de leur superficie aménagés en espaces verts.

Elles devront également comprendre un nombre de places de parcage suffisant pour n'impliquer aucun parcage à l'extérieur de la parcelle de véhicules concernés par l'activité.

#### **f) plantations**

Pour renforcer la qualité paysagère de la présente aire, les voiries de dessertes devront recevoir des plantations en bordure de chaque voirie publique, établies à 3 mètres minimum du bord de la chaussée et distantes entre elles de 12 (douze) mètres maximum, choisies parmi les essences régionales.

## **CHAPITRE 2: REGLES APPLICABLES AUX AIRES DE LOISIRS**

*L'art. 39 du CWATUP précise que « La zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour ».*

*Deux zones de loisirs sont reprises au plan de secteur :*

- *Le camping de la Cascade de Jausse (Faulx-les-Tombes),*
- *Le village vert (Gesves).*

*Bien que le plan de secteur permette l'extension de ces deux zones de loisirs, la volonté communale est de se limiter à la situation de fait actuelle ; en effet :*

- *d'une part, les espaces laissés libres sont impropres à la construction pour des raisons topographiques (fortes pentes),*



*d'autre part, les espaces libres encore arborés constituent des zones tampons par rapport à l'environnement immédiat.*

Le Village Vert est inclus dans la sous-aire villageoise de quartier rural mélangé et d'extensions récentes, les règles de cette sous-aire villageoise y sont d'application.

Le respect des règles qui suivent ne dispense par l'exploitant d'obtenir toute autorisation requise en matière de camping.

#### **Implantation,**

Dans ce contexte rural, l'ensemble des installations doit être absorbé dans la végétation arborée. Les terrains de camping doivent comporter une zone verte d'isolement sur tout le pourtour de la zone recevant des tentes ou caravanes.

Les bâtiments de service collectif aux campeurs seront :

- localisés pour optimiser le service aux campeurs,
- implantés en respectant les courbes de niveaux et les composantes du paysage.

Les emplacements de campings seront disposés en fonction du relief et groupés pour constituer des sous-unités entourées de végétation.

#### **Gabarit et toiture**

Les bâtiments permanents pourront être établis sur une fondation en dur qui devra être strictement ajustée au relief. Ils doivent être construits exclusivement en bois.

Ils seront couverts de toitures en bâtière dont la pente peut être comprise entre 15° et 20° pour éviter leur développement vertical.

Les abris résidentiels mobiles ne peuvent dépasser la hauteur hors tout de 3,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel.

#### **Baies et ouvertures**

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures. Le volume pourra comporter un ou des auvents pour abriter les terrasses.

#### **Matériaux**

Hormis le soubassement, les bâtiments devront être revêtus en voliges verticales de bois, ton naturel ou à lasure de tonalité vert moyen à foncé. Les châssis seront de bois naturel ou peint en vert ou dans une gamme de tonalités « automne ».

## **CHAPITRE 3:**

### **REGLES APPLICABLES AUX AIRES D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES**

*L'art. 28 § 1 du CWATUP précise que « Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général ».*

*Deux aires sont concernées :*

- *L'église et cimetière Haltinne,*
- *L'ancien couvent (Sorée).*

Les règles de l'aire écart rural sont d'application pour cette aire.

*Supprimé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).*

~~*En cas de nouvelle urbanisation, un plan communal d'aménagement sera exigé pour l'ensemble de la zone d'équipement communautaire reprise au plan de secteur.*~~

## 2<sup>e</sup> partie du titre IV : des aires recouvrant des zones du plan de secteur non destinées à l'urbanisation

### CHAPITRE 3: REGLES APPLICABLES AUX AIRES D'ECART RURAL

*Les hameaux ou écarts, bâti résidentiel ancien non situé en zone d'habitat du plan de secteur, sont à considérer séparément, même si l'habitat rural traditionnel y est pour la plupart de bonne homogénéité.*

*Ces petites unités ne groupent qu'un nombre relativement limité de constructions, c'est pourquoi la qualité architecturale de toute nouvelle bâtisse revêt une grande importance dans la mesure où sa perception paysagère en sera d'autant plus marquante, à la fois depuis le paysage campagnard, à la fois parmi les quelques maisons rurales traditionnelles voisines.*

*En outre, ces écarts constituent souvent des ensembles patrimoniaux de grande qualité. Certains ont déjà fait l'objet d'un classement: le Mont-Ste-Marie, Goyet, Haltinne autour du château...*

Sont reconnus ou à considérer comme sites ou ensembles patrimoniaux :

- le château d'Haltinne et sa ferme, le noyau près de l'église et Ponciat à Haltinne ;
- l'ensemble de Haute-Arche à Haltinne ;
- le Mont-Ste-Marie à Mozet ;
- la ferme de Basseille à Mozet ;
- l'Abbaye de Grand-Pré à Faulx-Les-Tombes ;
- le château d'Arville à Faulx-Les-Tombes ;
- le château de Faux à Faulx-Les-Tombes ;
- l'ensemble de la ferme de Jausse et vallée du Samson en amont et aval ;

Outre les ensembles patrimoniaux, ont répertoriés sur la carte du RCU les hameaux ou écarts ruraux et fermes isolées suivants :

Entité de Gesves :

- Ferme, rue du Houte n°1
- Bâtiments ruraux, Impasse de Bizonzon n°2
- Bâtiments ruraux et maison, Impasse de Bizonzon n°2 et 3
- Maison, rue des Carrières n°7
- Maisons, rue de Houyoux n°2,3,4,5
- Ferme, Moulin de Wagnée n°3
- Maison, rue de Chauhez n°5
- Maison, Chaussée de Gramptinne n°219
- Entrepôt, rue de la Pîneraie
- Ferme, Francesse n°3
- Bâtiments ruraux et ferme, Borsu n°2
- Bâtiments ruraux, fermes et maisons, n°1,2,3,5,7,9,11,13,15 Space
- Maisons, rue du pont d'Aoust n°1,2,4,6,8,10,12
- Maison, Try de pâuvres n°2
- Maison, rue du Haras n°9

Entité de Faulx-Les-Tombes :

- Ferme, rue de Abbaye n°2 (Abbaye de Grand Pré)
  - Ferme, Chemin d'Arville n°27
  - Maisons, Moulin des Anglais n°1,2,3
  - Bâtiment rural et maison, Route de Jausse n°1 et 11
  - Ferme et Maison, Bloskin n°21,2
  - Ferme, Bâtiments ruraux et maisons, Campagne de Gaine, Impasse Basfays
  - Bâtiments ruraux et maisons, rue de Strouvia n° 13,15,17,18
  - Bâtiments ruraux et maisons, route d'Andenne n° 60,73,75,77
- Entité de Mozet :
- Bâtiments ruraux, fermes et maisons, Girembois, Bois wiame, Mont-Ste Marie, Baseilles
- Entité d'Haltinne:
- Maisons, rue du Vivier Traine et Léon Pirsoul
  - Maison, Haute Arches n°5
  - Maison, Drève des Arches n°19
  - Maison, rue de la Blanchisserie n°1
  - Maison, rue de Strud n°2
  - Maison, Aux rochettes n°4
  - Ferme, rue de Haltinne n°15
  - Ferme, rue de Haltinne n°6
  - Ferme, rue des Hautes Arches n°7
- Entité de Sorée :
- Ferme Tirifays, Chaussée de Gramptinne n°221
  - Couvent et Bâtiments ruraux, rue du Couvent n°13
  - Bâtiments ruraux, fermes et maisons, Chaussée de Gramptinne, rue de la drève et rue des batailles
  - Ferme, rond bois n°9
  - Bâtiments ruraux et maisons, rue Monty 1
  - Bâtiments ruraux, Bouchaille 232

#### Règles applicables aux sites et ensembles patrimoniaux isolés en contexte agro-forestier

Pour les entités de Mozet et de Sorée, le RGBSR est d'application sur l'ensemble des constructions y compris dans les aires d'écart rural.

Les dispositions suivantes précisent ou adaptent à la situation de fait les dispositions prévues pour l'aire de fond agricole ou forestier.

Les règles applicables aux bâtiments et ensembles patrimoniaux sont d'abord celles relatives à leur statut éventuel de protection. Les procédures assorties à ces statuts sont entièrement d'application

#### **Travaux autorisés**

Seuls sont admis les travaux de conservation et d'entretien des bâtiments et de leurs abords. Ces travaux d'entretien doivent répondre aux législations spécifiques applicables et conserver aux constructions leur aspect général comme leurs composantes patrimoniales spécifiques, dans le respect de la qualité de leur environnement.

La transformation sans extension de volume est admise selon une expression architecturale qui doit s'intégrer au bâtiment existant sans en dénaturer la qualité patrimoniale.

Une légère extension des bâtiments peut être admise, pour autant qu'il s'agisse de bâtiments annexes uniquement et qu'ils soient justifiés par la confortation de la fonction principale de l'ensemble concerné.

#### **Implantation**

Les bâtiments annexes et aménagements connexes devront être clairement soumis au corps principal, tant en superficie, en volume que dans leur expression architecturale. Ils devront être obligatoirement adjacents ou conformés pour compléter une structure spatiale existante.

Les aménagements au sol devront conserver intactes les vues lointaines vers les bâtiments concernés.

#### **Gabarit, volumétrie et toiture**

En aucun cas, les constructions annexes ne pourront atteindre plus de 20% en superficie, 10% en volume ni plus de 50% en hauteur au faîtage du bâtiment principal et des bâtiments auxquels ils sont annexés.

#### **Baies, ouvertures et matériaux**

Toute extension d'un bâtiment patrimonial doit concourir au maintien sinon au développement de sa qualité. Toute intervention devra dès lors s'intégrer dans le langage architectural du bâtiment tant en ce qui concerne sa volumétrie, que la composition de ses baies et ouvertures, sa modénature et la combinaison des ses matériaux et coloris.

#### **Règles applicables aux hameaux, écarts ruraux et fermes isolées**

Les dispositions suivantes précisent ou adaptent à la situation de fait les dispositions prévues pour l'aire de fond agricole ou forestier.

*Sachant cependant que de nombreux écarts sont le siège d'exploitations agricoles de grande taille, il importe d'adopter des règles urbanistiques qui puissent préserver les ensembles importants sans cependant empêcher la vie et donc l'extension des fermes et de leurs bâtiments. On fera donc la distinction entre deux catégories de travaux soumis à permis à savoir : ceux entraînant des aménagements ou bâtiments irréversibles, ou de très longue durée ou renouvellement (« aménagements durables ») et ceux concernant des bâtiments dont la durée de vie (constructive ou commerciale) est de l'ordre de 20 ans. Dans la première catégorie il y a lieu de considérer :*

- \* les bâtiments résidentiels,*
- \* les modifications de relief du sol,*
- \* l'abattage d'arbres à haute tige,*

*Dans la seconde, les bâtiments d'exploitation de type industrialisés.*

*En ce sens, on veillera à adopter une grande rigueur vis-à-vis de toute demande de permis relative à la construction résidentielle et de quelque demandeur qu'il soit. En effet, vu la diminution permanente et encore prévisible pour un certain temps du nombre d'agriculteurs, toute construction de logement agricole est susceptible de devenir, à l'horizon de quelques dizaines d'années, un bâtiment résidentiel commun. Rien ne justifie donc que l'on n'ait pas aujourd'hui une exigence de qualité importante pour préserver l'avenir de nos paysages et de nos espaces ruraux.*

Ces écarts étant repris en zone agricole du plan de secteur, cela signifie que les nouveaux bâtiments sont ceux strictement liés à une exploitation agricole professionnelle.

En cas d'application du principe du comblement, conformément à l'article 112 du Code wallon, les mêmes règles s'imposent pour que le « privilège » de construire hors de la zone d'habitat ne conduise pas à la dégradation des petits ensembles ruraux et de leur impact sur les paysages ruraux de Gesves.

Vu le caractère dominant de l'architecture rurale traditionnelle, les règles applicables aux aires d'écart rural se référeront selon leur qualité patrimoniale à celles des sous-aires 2A ou 2B en application du RGBSR.

Pour ce qui concerne les bâtiments résidentiels, le règlement général sur les bâtisses en site rural est de stricte application. Toute construction ou transformation de bâtiment résidentiel se référera aux règles des sous-aires villageoises 2B, à savoir « ensemble patrimonial d'architecture rurale » énoncées supra.

## CHAPITRE 4: REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES EN AIRE AGRICOLE

En attente de l'arrêté de désignation du périmètre Natura 2000,- site BE 35005, bassin du Samson, 1200 ha – toute parcelle concernée sera laissée à sa libre évolution naturelle.

### De la protection des paysages agraires en aire agricole.

*Le schéma de structure communal de Gesves a attiré l'attention sur la grande qualité des paysages de la commune ainsi que sur la forte attention des populations à leur égard et a transcrit le consensus entre agriculteurs et population locale en un certain nombre de principes repris ci-après.*

*A. L'agriculture doit pouvoir se développer sur le territoire communal mais, afin de prendre en compte la sensibilité croissante des habitants face aux activités non résidentielles, il faut rechercher des types de production agricoles compatibles avec le respect de la qualité du cadre de vie des Gesvois.*

*Le schéma de structure a donc proposé un « contrat agriculteurs - population locale » permettant de limiter la possibilité d'implantation d'agriculture « industrielle » en définissant des tailles acceptables d'exploitation agricole sur le territoire communal à savoir :*

- élevage bovin au pré et en étable pendant l'hiver jusqu'à 800 têtes maximum,*
- élevage de volailles jusqu'à maximum 50.000 oiseaux,*
- élevage de porcs à la ferme jusqu'à 500 animaux maximum,*

*ces divers types de spéculations pouvant être couplés en une exploitation .*

*B. Les ensembles paysagers de grande valeur constituent d'importants atouts qui font que la commune de Gesves est particulièrement attrayante. Il est donc important de préserver ce patrimoine.*

*Au plan de secteur de la commune de Gesves, sont déjà inscrites de vastes zones d'intérêt paysager couvrant le plus souvent des espaces forestiers d'intérêt écologique. Or ces espaces fermés sont peu sensibles au changement d'affectation , moins en tout cas que ceux touchant les espaces ouverts du plateau condrusien au sud-est du territoire communal.*

*A l'intérieur de la zone agricole du plan de secteur, le schéma de structure a donc différencié deux types d'aires spécifiques comme suit :*

*1. Les aires agricoles de paysages ouverts, situées sur le plateau au sud-est, à l'intérieur desquelles les activités agricoles de grande production (élevages bovins et cultures) ou de substitution (parcages de chevaux, moutons, ...) doivent être soutenues.*

*En plus des principes relatifs aux tailles des exploitations et pour admettre une localisation de bâtiments d'exploitation qui préserve les vues longues et qui permette un développement harmonieux du bâti agricole, les objectifs suivants ont été énoncés :*

- privilégier l'extension de sièges d'exploitation existant afin de former des ensembles agricoles groupés,*
- admettre sans encourager l'essaimage de sièges d'exploitation « coincés » dans une structure d'habitat sans possibilité d'extension acceptable pour autant qu'ils cherchent à s'articuler autour d'un ensemble agricole groupé ou à en former un nouveau,*
- afin d'endiguer les velléités de logements agricoles spéculatifs dans la zone agricole, admettre, par exploitation, au maximum deux logements « non dissociés » des bâtiments d'exploitation.*

*Les espaces concernés sont :*

- la campagne de Borsu entre Gesves et Sorée,*
- les terres agricoles à Brionsart à l'est de Gesves,*
- la campagne de Basse Arche à l'est de Haut-Bois.*

*2. Certains espaces agricoles constituent des ensembles paysagers autour d'éléments de grande valeur patrimoniale tels que certains châteaux ou fermes classés ou village patrimonial et de ce fait sont plus sensibles à toute perturbation paysagère. Le schéma de structure définit donc à l'intérieur de la zone agricole des aires agricoles de grande valeur patrimoniale pour lesquelles ont été énoncées les mesures:*

- interdisant la construction de tout nouveau bâtiment agricole ou para-agricole isolé; l'extension de bâtiments d'exploitations actuelles restant toutefois autorisée;*
- interdisant également les plantations denses ou en rideau d'arbres, exception faite des bords de route et chemins communaux, car elles mettent en péril les vues longues caractéristiques de ces zones.*

Le règlement communal transcrit donc ces objectifs dans les règles obligatoires qui suivent.

## De la protection des aires agricoles de valeur paysagère patrimoniale

Sont définies sur la carte des aires et sous-aires du règlement communal d'urbanisme les **aires agricoles de valeur paysagère patrimoniale** suivantes :

- A Mozet : l'ensemble paysager comprenant la Navère, la ferme de Basseille et le Mont Sainte-Marie ;
- La plaine alluviale du Samson proche de la ferme Moreau et les campagnes du versant de Maizerouille avec la ferme de Blokin à Faux-les-Tombes;
- la plaine alluviale du Samson entre Faux et les Tombes depuis l'ancienne abbaye de GrandPré jusqu'à l'aval du château de Faux
- Les terres agricoles entourant le château d'Haltnne ,
- A Sorée la campagne bordant à l'est le village de Sorée jusqu'à la limite communale vers Ohey

### Réglementation générale

Pour protéger la valeur paysagère de ces **aires agricoles de valeur patrimoniale**,

- y est interdite la construction de tout nouveau siège d'exploitation et de tout nouveau bâtiment agricole ou para-agricole isolé;
- y reste toutefois autorisée l'extension des bâtiments d'une exploitation existante dans cette aire agricole de valeur patrimoniale
- y sont interdites également les plantations denses ou en rideau d'arbres mettant en péril les vues longues caractéristiques de ces zones, exception faite d'alignements de bords de route et chemins communaux.

## De la protection des aires agricoles de paysage ouverts

Sont définies sur la carte des aires et sous-aires du règlement communal d'urbanisme les **aires agricoles de paysage ouverts** suivantes :

- A Gesves et Sorée : le plateau de champs ouverts compris entre Haut-Bois et Sorée incluant Space, ainsi qu'entre Sorée et Ohey ;
- A Haltnne (Haut-Bois) : la campagne des Arches

### Réglementation générale

Pour conserver à ces aires leur caractère ouvert, on veillera à ne pas ajouter de nouvelle ferme isolée dans l'espace agricole, par conséquent :

- la construction de tout nouveau bâtiment d'exploitation agricole n'est admise qu'à une distance de moins de 500 mètres d'un bâtiment existant ;
- y reste toutefois autorisée l'extension des bâtiments d'une exploitation existante dans cette aire agricole de paysage ouvert ;
- ces ensembles de bâtiments doivent comporter à proximité immédiate des plantations d'arbres hautes tiges isolés (essences feuillues de type marronnier, frêne, noyer, hêtre,...) appelées à minimiser l'effet géométrique et dès lors mieux intégrer les bâtiments au paysage ;
- y sont interdites la plantation forestière de parcelle agricole ainsi que les rideaux ou alignement d'arbres mettant en péril les vues longues caractéristiques de ces zones

## De la construction de bâtiments agricoles dans l'aire agricole.

Pour les entités de Mozet et de Sorée, le RGBSR est d'application sur l'ensemble des constructions y compris dans l'aire agricole

### **Réglementation générale**

Pour conserver aux paysages ruraux de Gesves leur qualité, les tailles maximum acceptables d'exploitation agricole sur le territoire communal de Gesves sont fixées comme suit:

- élevage bovin au pré et en étable pendant l'hiver jusqu'à 800 têtes maximum,
- élevage de volailles jusqu'à un maximum de 50 000 oiseaux,
- élevage de porcs à la ferme jusqu'à 500 animaux maximum,

ces divers types de spéculations pouvant être couplés en une exploitation

### **a) implantation**

*C'est le bâti et les pratiques agricoles qui, depuis l'origine, ont modelé nos paysages ruraux. Il importe que les nouveaux bâtiments d'exploitation et de logement, malgré que les techniques et les exigences fonctionnelles aient fondamentalement changé, continuent à s'intégrer de manière positive dans ces paysages de grande qualité. En exécution des options définies au schéma de structure communal, les recommandations suivantes constitueront un préalable pour examiner le caractère approprié du choix de nouvelles implantations agricoles :*

- admettre sans encourager l'essaimage de sièges d'exploitation « coincés » dans une structure d'habitat sans possibilité d'extension acceptable,
- privilégier l'extension ou la nouvelle implantation proche de sièges d'exploitation existants afin de former des ensembles agricoles groupés et éviter le mitage de l'espace agricole,

- afin d'endiguer les velléités de logements agricoles spéculatifs dans la zone agricole, admettre, par exploitation, au maximum deux logements non dissociés des bâtiments d'exploitation.

Aucune nouvelle implantation de ferme ne sera autorisée sur des terrains présentant une pente de plus de 10%.

L'implantation des volumes se fera en fonction des lignes de force et orientations majeures du paysage condrusien, en minimisant les modifications de relief du sol toujours problématiques pour leurs effets paysagers.

En l'occurrence, le faite des toitures sera parallèle aux courbes de niveau, respectera la structure cadastrale existante ou, à défaut d'autres indications locales, reprendra l'orientation dominante des tiges.

Il sera ménagé un dégagement latéral de 5 mètres minimum entre les bâtiments et la limite des propriétés voisines.

#### **b) volumétrie et gabarit**

Les volumes seront simples et d'allure trapue.

Les divers volumes formant les bâtiments d'exploitation devront composer un ensemble cohérent sinon harmonieux, de manière à les rendre les plus discrets possible aux vues lointaines.

Les toitures seront en bâtière, soit à deux versants symétriques.

La pente des versants de toiture sera comprise entre 15° et 30°.

La hauteur sous corniche des murs gouttereaux ne peut en aucun cas dépasser 6 mètres et le faitage 12 m au maximum à compter du niveau du terrain naturel.

En cas de construction du logement de l'agriculteur dans la zone agricole avec les bâtiments d'exploitation, l'architecture de la partie logement devra constituer, avec ceux-ci, un ensemble harmonieux, aussi bien en ce qui concerne la volumétrie, les pentes de toitures, que les matériaux apparents utilisés.

*( Cela ne signifie pas pour autant que les pentes de toitures et matériaux de façades devront être les mêmes. On veut éviter par cette proposition la juxtaposition d'un hangar "industriel" et d'une maison résidentielle standard non pensés comme un ensemble.)*

#### **c) baies et ouvertures**

Le positionnement et le dimensionnement des baies et ouvertures devront répondre à une composition d'ensemble rigoureuse et harmonisant les divers types de bâtiments.

#### **d) matériaux et coloris**

Les matériaux de couverture autorisés sont ceux de la sous-aire villageoise la plus proche, auxquels sont ajoutées pour des bâtiments de plus de 200 m<sup>2</sup> les plaques ondulées en fibrociment ou profilées en acier laqué, dont la tonalité sera choisie parmi les teintes suivantes :

- soit gris anthracite;
- soit noir;
- soit gris-bleu ardoise ;
- soit brun foncé

Les matériaux de parement autorisés seront ceux de la sous-aire villageoise la plus proche auxquels s'ajoutent les bardages de même matériau que la couverture, plus les bardages de bois ajouré ton naturel.

Leur aspect sera mat et la couleur sera choisie parmi les teintes suivantes:

- soit le gris clair (calcaire);
- soit le ton gris-bleu ardoise;
- soit le ton bois naturel ,
- soit le ton brique.

*(Surtout pour atténuer les vues lointaines de bâtiments isolés, aucun matériau apparent, ni crépi, ni bardage, n'est acceptable dans des tons vifs.)*

#### **e) hygiène et gestion des eaux usées**

En ce qui concerne la gestion de ses rejets, toute exploitation est tenue à la bonne application des réglementations en vigueur, sanctionnée par les autres autorisations nécessaires en matière d'environnement.

#### **f) abords**

Les aires de manœuvre entourant les bâtiments d'exploitation devront recevoir un revêtement adéquat pour permettre en tout temps un état de propreté satisfaisant.

#### **g) enseignes et dispositifs de publicité**

Les enseignes et inscriptions non en rapport avec l'activité agricole sont interdites. Elles ne pourront ni être érigées séparées des bâtiments, ni dépasser la superficie d'un (1) mètre carré.

#### **h) plantations**

*Une bonne tradition agricole à perpétuer réside dans la plantation à proximité des fermes d'arbres à hautes tiges.*

Toute demande d'autorisation de construction de nouvelle ferme ou de tout nouveau bâtiment agricole est tenue de prévoir la plantation d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de toiture dont l'essence est à choisir parmi les variétés régionales.

**REGLES APPLICABLES AUX TRANSFORMATIONS, EXTENSIONS, RECONSTRUCTIONS DE BATIMENTS RESIDENTIELS DANS L'AIRE AGRICOLE.**

Les transformations et constructions se conformeront dans tous les cas au RGBSR et les dispositions d'application sont celles applicables à la sous-aire villageoise d'architecture rurale la plus proche.

## **CHAPITRE 5: REGLES APPLICABLES AUX AIRES FORESTIERES**

*Conformément à l'article 36 du Code, les aires "forestières sont des zones boisées ou à boiser destinées à l'exploitation".*

En attente de l'arrêté de désignation du périmètre Natura 2000,- site BE 35005, bassin du Samson, 1200 ha – toute parcelle concernée sera laissée à sa libre évolution naturelle.

### **De la plantation forestière**

Les branches des arbres de bordure le long des voiries et chemins ruraux ou forestiers entravant très souvent le passage, étant acquis qu'il ne peut en aucun cas être dérogé au Code rural qui impose un minimum de 2m de distance de l'héritage voisin pour toute plantation d'arbre à hautes tiges, les plantations devront respecter un tirant d'un minimum de 5mètres au-dessus de la voirie et de 2 mètres latéralement des bords utiles de la voirie.

*Il est rappelé que le respect de ces distances ne dispense pas le propriétaire du fond de l'obligation d'élagage de ses arbres de bordure qui lui incombe selon le Code rural. Les lisières forestières feront l'objet d'un entretien visant à maintenir une bordure naturelle étagée.*

### **Règles relatives aux constructions**

*Seules pourront y être autorisées des constructions ainsi que les modifications de relief du sol strictement indispensables pour la sylviculture et la première transformation du bois, l'aménagement de zones d'accueil du public (aire et abri pour barbecue, table, parking) ainsi que la construction d'abris de jour et abris de chasse conformes au Code Forestier.*

Pour les entités de Mozet et de Sorée, le RGBSR est d'application sur l'ensemble des constructions y compris dans l'aire forestière.

### **Implantation, gabarit, toiture, matériaux.**

Les bâtiments nécessaires à une activité de première transformation du bois ne pourront être établis qu'en lisière forestière et limités à une exploitation par massif forestier de 100 ha minimum. Ils ne pourront comporter de logement.

Ils devront être masqués à la vue par un rideau de lisière étagé de hautes tiges et de taillis.

Les bâtiments de première exploitation du bois devront être accessibles par une voirie asphaltée.

Ils seront sans étage, soit de hauteur maximale sous corniche de 6 mètres, et couverts de toitures à deux versants symétriques dont la pente est comprise entre 10 et 15 degrés.

Les abris de chasse et de surveillance des bois seront établis à moins de 30 mètres d'une voirie asphaltée.

Ils seront sans étage, soit de hauteur maximale sous corniche de 3 mètres, et couverts de toitures à deux versants symétriques dont la pente est comprise entre 25 et 35 degrés.

Ils seront exclusivement couverts d'ardoises naturelles.

Pour tous les bâtiments construits en aire forestière, le parement extérieur sera exclusivement composé de bois naturel apparent.

Les baies et ouvertures présenteront une composition verticale.

Le mobilier public sera composé exclusivement de bois traité de ton naturel ou brou de noix.

### **Abords en forêt**

L'aménagement du sol sera réalisé exclusivement en empierrement stabilisé, le béton ne sera admis en plot que pour la fixation éventuelle au sol du mobilier public.

Pourront également être aménagées des aires de débardage et quai de chargement des grumes exclusivement sur sol stabilisé sans revêtement.

### **De la voirie forestière**

La voirie forestière est exclusivement destinée au charroi de sortie des produits de la forêt et au promeneur pédestre. Elle sera réalisée selon une largeur maximale de 3,5 mètres. Elle sera simplement empierrée, ou si nécessaire recevra un enduisage au goudron, voire un revêtement adapté au charroi.

Les chemins et sentiers ouverts aux promenades pédestres seront balisés par circuit.

Le balisage sera réalisé aux moyens de dispositifs composés en bois.

## **CHAPITRE 6:**

### **DES REGLES APPLICABLES AUX AIRES D'ESPACES VERTS ET AUX AIRES NATURELLES**

*L'art. 37 du CWATUP précise que « La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre les zones dont les destinations sont incompatibles ».*

*Les zones d'espaces verts - fréquentes à l'intérieur de l'entité gesvoise – contribuent à la grande qualité de ses paysages et donc de son cadre de vie, parmi lesquelles :*

- *Le fond de vallée du ruisseau des fonds de Gesves et le versant méridional de cette même vallée,*
- *Le fond de vallée du Samson, à Faulx-les-Tombes (de l'Abbaye de Grand-Pré jusqu'à Goyet) et à Gesves (depuis le Ry del jusqu'à Inzeffonds)*
- *L'étroite vallée du Strouvia à Goyet,*
- *Le parc entourant le château de Goyet,*
- *Une zone en prolongement du château de Mozet.*

En attente de l'arrêté de désignation du périmètre Natura 2000, - site BE 35005, bassin du Samson, 1200 ha – toute parcelle concernée sera laissée à sa libre évolution naturelle.

Les zones inscrites en espaces verts au plan de secteur sur l'entité gesvoise concerne essentiellement des espaces ouverts d'intérêt écologique, et plus particulièrement les fonds de vallée humides de ses principaux cours d'eau. Ces espaces contribuent également à la qualité paysagère de l'entité en maintenant des espaces ouverts entre zones destinées à l'urbanisation.

Afin de conserver ce caractère ouvert de ces zones et préserver leur intérêt écologique, y sont interdits :

- *Toute construction, exception faite de ce que permet le plan de secteur (notifié par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. du 20/09/2006).*
- *Toute plantation susceptible de former un écran visuel (les plantations d'arbres isolés dans les parcs ou vergers sont donc acceptées),*
- *Toute dégradation de la végétation en place,*
- *Toute modification du tracé des cours d'eau,*
- *Toute modification du relief du sol en ce compris le creusement d'étang.*



### **Implantation, gabarit, matériaux et abords des constructions**

Les seules constructions autorisées seront implantées en bordure des aires concernées, proches des voiries d'accès. Elles auront une superficie de moins de 15 m<sup>2</sup> au sol, une hauteur au faîte inférieur à 4 mètres, et seront construites exclusivement en bois. Seule sera autorisée une dalle de sol en dur et un « trottoir » d'un mètre maximum. Les abords seront stabilisés par enrochement sans revêtement imperméabilisant.

## **CHAPITRE 7:**

### **DES REGLES APPLICABLES AUX AIRES DE PARC**

*L'art. 39 du CWATUP précise que « la zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement »*

*Les aires de parc du territoire communal sont les suivantes :*

- Le parc du château de Mozet,
- Le parc du château d'Arville,
- Le parc du château de Faux,
- Le parc de Strud,
- Le parc du château d'Haltinne,
- Le parc du château de Haute Arche,
- Le parc du château de Petite Gesves,

#### Règles applicables aux aires de parc

Pour les entités de Mozet et de Sorée, ainsi que le château de Gesves ou ses dépendances, le RGBSR est d'application sur l'ensemble des constructions.

Conformément à leur destination au plan de secteur, les aires de parc sont désignées pour leur conserver leur fonction paysagère et de cadre de vie. L'ensemble de ces aires de parcs étant établies autour de châteaux de plus ou moins grande valeur patrimoniale, les actes et travaux devront se conformer aux règles applicables respectivement à chacun des Leix patrimoniaux selon son statut de protection.

Toutes les interventions devront respecter en tout état de cause le souci de qualité esthétique du parc tant en ce qui concerne les aménagements de parc que les interventions aux bâtiments qu'ils entourent.

#### **Travaux autorisés**

Seuls sont admis les travaux de conservation et d'entretien des bâtiments et de leurs abords. Ceux-ci doivent répondre aux législations spécifiques applicables et conserver aux constructions leur aspect général comme leurs composantes patrimoniales spécifiques, dans le respect de la qualité de leur environnement.

La transformation sans extension de volume est admise selon une expression architecturale qui doit s'intégrer au bâtiment existant sans en dénaturer la qualité patrimoniale.

Une légère extension des bâtiments peut être admise, pour autant qu'il s'agisse de bâtiments annexes uniquement et qu'ils soient justifiés par le renforcement de la fonction principale de l'ensemble concerné.

### **Implantation**

Toute intervention sur les constructions devra respecter la végétation en place.

Les bâtiments annexes et aménagements connexes devront être clairement soumis (non concurrent visuellement par rapport) au corps principal, tant en superficie, en volume que dans leur expression architecturale.

Ils devront leur être obligatoirement accolés ou articulés pour compléter une structure spatiale existante.

Les aménagements au sol devront conserver intactes les vues proches et lointaines, ouvertes ou fermées, vers les bâtiments concernés.

### **Gabarit, volumétrie et toiture**

Les extensions seront en cohérence avec la modénature du bâtiment existant.

En aucun cas, les constructions annexes ne pourront atteindre plus de 20% en superficie, 10% en volume ni plus de 50% en hauteur au faîtage du bâtiment principal et des bâtiments auxquels ils sont annexés.

### **Baies, ouvertures et matériaux**

Toute extension d'un bâtiment patrimonial doit concourir au maintien sinon au développement de sa qualité. Toute intervention devra dès lors s'intégrer dans le langage architectural du bâtiment tant en ce qui concerne sa volumétrie, que la composition de ses baies et ouvertures, sa modénature et la combinaison des ses matériaux et coloris.

### **Abords des bâtiments**

Des aménagements d'abords pourront être admis comme des terrasses, piscines non couvertes, voire des serres ou jardins d'hiver qui devront s'intégrer dans un plan d'ensemble soumis au respect de la qualité esthétique du parc.

Les voiries et allées devront conserver le caractère naturel du parc et ne recevoir en aucun cas de revêtement imperméabilisant.

## **CHAPITRE 8:**

### **DES REGLES APPLICABLES AUX AIRES DE CARRIERES**

*L'art. 32 du CWATUP précise que «la zone de carrières est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol, ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction (...)».*

*Les aires de carrières sont les suivantes :*

- Carrière aux bois D'Herpet et Bois Williame (Mozet-Goyet)
- Carrière au Sud du bois de Male Plume (Goyet)
- Carrière de Haut-Bois (Nord de Haut-Bois)
- Carrière de Bizonzon (rue des Carrières)

#### Règles applicables aux aires de carrières

Pour les entités de Mozet et de Sorée, le RGBSR est d'application sur l'ensemble des constructions y compris dans l'aire de carrière.

Conformément à leur destination au plan de secteur, la zone d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances. Dans les aires de carrières de Gesves, seul un logement d'exploitant existant est admis, tout nouveau logement y est interdit.

Dans les zones ou parties de zone d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés à titre temporaire pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement.

#### **Travaux autorisés**

Seuls sont admis les travaux liés à l'exploitation des carrières et d'entretien des bâtiments d'exploitation et de leurs abords. Ceux-ci doivent répondre aux législations spécifiques applicables et conserver aux constructions leur aspect général comme leurs composantes patrimoniales spécifiques, dans le respect de la qualité de leur environnement.

La transformation sans extension de volume est admise selon une expression architecturale qui doit s'intégrer au bâtiment existant sans en dénaturer la qualité patrimoniale.

#### **Gabarit, volumétrie et toiture**

Les seules constructions autorisées seront implantées à l'intérieur des aires concernées, proches des voiries d'accès. Toute extension d'un bâtiment doit concourir au maintien sinon au développement de la qualité du bâtiment existant ;

### **Baies, ouvertures et matériaux**

Toute modification d'un bâtiment doit concourir au maintien sinon au développement de sa qualité. Toute intervention devra dès lors s'intégrer dans le langage architectural du bâtiment tant en ce qui concerne sa volumétrie, que la composition de ses baies et ouvertures, sa modénature et la combinaison des ses matériaux et coloris.

Les transformations et constructions se conformeront aux dispositions applicables à la sous-aire villageoise d'architecture rurale la plus proche.

## **CHAPITRE 9: DES REGLES APPLICABLES AUX AIRES DE PROTECTION ECOLOGIQUE**

*Les espaces retenus comme aires de protection écologique contribuent à la diversité biologique du territoire gesvois, :*

- *La plaine alluviale de vallée du Samson, sous le château de Faux (joutant la piste d'équitation),*
- *La plaine alluviale de la vallée du Samson, à Faux-les-Tombes, partie de la zone de loisirs dans la plaine alluviale (joutant les terrains de tennis)*
- *La coupure verte du bout de la zone d'habitat vers Les Tombes (consacrée comme telle dans le plan de lotissement Delfosse arrêté par le Ministre le 14 avril 2003)*

En attente de l'arrêté de désignation du périmètre Natura 2000, - site BE 35005, bassin du Samson, 1200 ha – toute parcelle concernée sera laissée à sa libre évolution naturelle. Outre les zones inscrites en espaces verts au plan de secteur, les aires de protection écologique concernent en supplément des espaces ouverts d'intérêt écologique, et plus particulièrement des tronçons de la vallée humide du Samson. Ces espaces contribuent également à la qualité paysagère de l'entité en maintenant des espaces ouverts entre zones destinées à l'urbanisation.

Afin de conserver ce caractère ouvert de ces zones et préserver leur intérêt écologique, y sont interdits :

- Toute construction y est interdite,
- Toute plantation susceptible de modifier la qualité écologique du lieu,
- Toute dégradation de la végétation en place,
- Toute modification du tracé des cours d'eau,
- Toute modification du relief du sol en ce compris le creusement d'étang.

### **Implantation, gabarit, matériaux et abords des constructions**

Les seules constructions autorisées seront implantées en bordure des aires concernées, proches des voiries d'accès. Elles auront une superficie de moins de 15 m<sup>2</sup> au sol, une hauteur au faite inférieur à 4 mètres, et seront construites exclusivement en bois. Seule sera autorisée une dalle de sol en dur et un « trottoir » d'un mètre maximum. Les abords seront stabilisés par enrochement sans revêtement imperméabilisant.