1. Aire de bâti en ordre continu

1.1. Caractéristiques / options urbanistiques

1.1.1. Description de la structure du bâti

L'*"aire de bâti en ordre continu"* est caractérisée par un paysage de type urbain, elle reprend essentiellement le cœur historique du Roeulx, le centre de Thieu et de Ville-sur-Haine[15], sous un périmètre dans lequel le bâti, assez dense, est caractérisé par une dominante de constructions mitoyennes construites en ordre continu et sur l'alignement

Elle présente une certaine homogénéité de gabarits et de volumes, une diversité de styles architecturaux, de matériaux et de formes, issue de périodes de construction différentes Sa caractéristique principale est de concerner en majorité des constructions traditionnelles et historiques

On y trouve essentiellement du logement, les principaux équipements et les commerces de proximité L'organisation urbanistique du centre du Roeulx est concentrique et majoritairement celle d'îlots urbains fermés Les centres de Thieu et de Ville-sur Haine sont d'organisation essentiellement linéaire le long de la voirie

Le parcellaire est généralement étroit, correspondant à la largeur de bâtisse Le bâti est relativement peu élevé, les hauteurs sous corniche correspondant généralement à un niveau sur rez-de-chaussée, parfois localement à 2 niveaux sur rez La zone de cours et jardins est généralement occupée par des dépendances, ateliers ou volumes annexes

1.1.2. Options urbanistiques

Dans l'aire de bâti en ordre continu, le règlement communal d'urbanisme participe à la réalisation des mesures d'aménagement[16] du schéma de structure communal et rencontre les recommandations de la Région wallonne dans cette matière Il s'agit notamment de

- Assurer une centralité forte afin que la population puisse bénéficier de la proximité des commerces et des services ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun,
- Favoriser dans cette zone le regroupement des activités de services et commerciales (commerces de détail et de moyenne surface) ainsi que les équipements et services publics qui exercent une attractivité sur la population,
- Favoriser la construction de logement de type unifamilial avec jardin et de petits immeubles à appartement,
- Respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant et les éléments patrimoniaux,
- Aménager l'espace public pour marquer cette zone sur le plan formel, symbolique ainsi que fonctionnel,
- Limiter les constructions en intérieur d'îlot,
- Maintenir et développer les éléments du réseau écologique

[15] Carte "Structure du bâti" du schéma de structure
[16] Dans les mesures d'amenagement, le schéma de structure definit au sein des zones du plan de secteur les modes d'urbanisation souhaités, la densité de logement, les fonctions autorisées, certaines exigences environnementales, etc

1.2. Prescriptions urbanistiques spécifiques à l'aire de bâti en ordre continu

Ces prescriptions spécifiques complètent ou précisent les prescriptions générales qui sont d'application

1.2.1. Constructions

1 2 1 1 Implantation[17]

Dans l'aire de bâti en ordre continu, le principal critère d'implantation est le respect de l'alignement par rapport à l'espace public

L'implantation des constructions est réalisée en vue de construire ou reconstruire le tissu urbain traditionnel local en ordre continu Les constructions principale, secondaires et annexe sont édifiées de manière attenante aux murs mitoyens d'attente

En présence de parcelles de largeur supérieure à 12 mètres et de programme constructif ne permettant pas la construction en double mitoyenneté, les constructions sont implantées sur une des limites latérales, en maintenant un dégagement libre de 6 mètres minimum et son pignon est aveugle, afin de recevoir des constructions ultérieures La zone de retrait latéral ainsi créée peut être clôturée par une haie ou un mur établi à l'alignement ou dans le plan de la façade

Dans l'aire de bâti en ordre continu du cœur historique du Roeulx, l'implantation de nouvelles constructions singulières est proscrite

Constructions principales

La façade avant des constructions principales, orientée du côté de la voie publique, est implantée

- dans le prolongement du front de bâtisse, qui est situé soit sur l'alignement, soit en recul de celui-ci, parallèlement ou en oblique ,
- en cas de fronts de bâtisse décalés, soit dans le prolongement des deux fronts de bâtisse existants en créant un redent (d'une largeur minimale de 1,90 mètre), soit dans le prolongement du front de bâtisse le plus en recul

Les constructions principales sont implantées sur ou contre les deux limites mitoyennes Cependant, si la construction voisine est implantée en retrait par rapport à une de ces limites mitoyennes latérales et que la fermeture du front de bâtisse n'est pas assurée, un retrait latéral de 1,90 mètre maximum peut être imposé par la Commune

Constructions secondaires et annexes

Les constructions secondaires sont implantées contre la façade arrière de la construction principale

Une seule construction annexe est admise La construction annexe est implantée, dans la zone de cours et jardins, au plus près de la construction principale et de ses éventuelles constructions secondaires ou en fond

[17] Voir 1 2 7 Illustrations

de parcelle, dans le respect de la zone urbanisable du plan de secteur L'implantation est parallèle ou perpendiculaire à la construction principale

1 2 1 2 Volumétrie[18]

Profondeur et superficie des constructions

La profondeur des constructions est composée de

- la profondeur des constructions principales, qui est de 12 mètres maximum à partir du front de bâtisse ,
- la profondeur des constructions secondaires, qui est de 6 mètres maximum

La superficie au sol des annexes est de maximum 30 m² pour une annexe complémentaire à une habitation, de 120 m² s'il s'agit d'une annexe complémentaire à une activité non résidentielle

Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 mètres mesurée à partir du front de bâtisse

L'ensemble des constructions non résidentielles a une superficie au sol limitée à 300 m² maximum, pour une construction singulière la superficie est limitée à 500 m²

La profondeur des constructions non résidentielles ou singulières peut dépasser les 18 mètres Au-delà des 18 mètres, des retraits latéraux de minimum 4 mètres et arrière de minimum 10 mètres sont imposés

Hauteur

La hauteur de la façade avant des constructions principales est

- déterminée en fonction des hauteurs respectives des constructions principales voisines ou, à défaut, des hauteurs des deux constructions principales les plus proches prises comme référence ,
- comprise entre ces deux hauteurs prises comme référence et déterminée par une "hauteur capable" dans laquelle la façade s'inscrit, elle est plus petite ou égale à la hauteur de référence la plus élevée et égale ou plus grande de maximum 3 mètres à la hauteur de référence la plus basse

Lorsque les hauteurs des constructions voisines sont anormalement faibles ou élevées par rapport à la hauteur moyenne des constructions de la rue ou de l'îlot, la hauteur de référence est la moyenne

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes

La hauteur maximale des constructions secondaires est comprise et déterminée par un "volume capable" dans lequel la construction s'inscrit Celui-ci est déterminé par la trace de la prolongation de la toiture de la construction principale et de l'élévation au droit de l'emprise maximale au sol

La hauteur des annexes n'excède pas un niveau et 2,50 mètres de hauteur sous corniches

[18] Voir 1 2 7 Illustrations et Annexes

Toiture

Les toitures doivent être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales Les raccords de toitures doivent être harmonieux, les différences de pentes entre les versants de constructions contigues sont nulles ou réduites au maximum

Les constructions principales ont une toiture à deux versants droits de même pente et à faîtage central parallèle au front de bâtisse Les constructions d'angle et constructions à trois façades peuvent présenter une toiture à trois versants Les toits à la Mansart sont autorisés dans la mesure ou ce type de toiture existe dans l'îlot

La pente moyenne des toitures des constructions environnantes fournit la référence dans les limites comprises entre 30° et 45°

Le profil de la toiture des constructions principales est

- déterminé en fonction des profils respectifs des constructions principales voisines ou, à défaut, des deux constructions principales les plus proches prises comme référence ,
- compris entre ces deux profils de toitures prises comme référence Le profil est plus petit ou égal au profil de référence le plus élevé et ne peut dépasser de plus de 3,00 mètres le profil de référence le plus bas

Les constructions secondaires ont une toiture

- soit d'un versant droit de même pente que celle de la construction principale, située ou non dans le prolongement de celle-ci ,
- soit une toiture plate

Les constructions annexes ont une toiture en pente de deux versants droits compris entre 15° et 30° Si le volume est implanté en mitoyenneté contre un mur ou volume contigu, la toiture en pente d'un versant droit est autorisée

Tout autre type de toiture peut être autorisé afin de continuer un mode d'urbanisation existant, dans le cadre d'opérations de reconstruction sur une rive de rue ou d'îlot (villas urbaines, toitures pavillonnaires, à croupes,), ou pour les constructions singulières

Les toitures à croupes ou à croupettes sont admises dans l'esprit de la volumétrie traditionnelle pour les constructions d'angle ou d'extrémité et les bâtiments à trois façades

La corniche de la façade avant est saillante et présente un profil marqué Elle est traitée de préférence comme celles des constructions voisines

Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne sont pas autorisés

1.2.2. Matériaux et composition

Les constructions présentent une architecture soignée et adaptée à leur destination

Le choix des matériaux participe à la volonté de créer un ensemble bâti homogène dans le respect des caractéristiques du bâti existant

1 2 2 1 Matériaux d'élévation

Les matériaux autorisés en façades avant sont ceux dont l'aspect et les tonalités s'harmonisent à ceux des matériaux traditionnels ou dominants dans la rue ou l'îlot

Les matériaux autorisés pour les murs pignons, façades latérales et façades arrières devront s'harmoniser avec ceux des façades avant

A l'exception des encadrements des baies, deux matériaux de parement différents en texture ou en tonalité sont autorisés pour la réalisation de l'ensemble des façades de chaque construction

Les murs mitoyens en attente sont en terre-cuite, éventuellement enduite ou couverte de bardage

Dans l'aire de bâti en ordre continu du cœur historique du Roeulx, les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont

- la pierre calcaire naturelle,
- la brique de terre cuite de ton rouge-brun foncé,
- l'enduit et badigeons lissés de ton rouge-brun foncé

Dans les autres aires de bâti en ordre continu, les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont

- les matériaux autorisés ci-avant,
- la brique de terre cuite de ton beige-brun non nuancé,
- la brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche, beige clair ou gris clair ,
- l'enduit et badigeons lissés de ton gris clair à gris moyen / beige clair à beige moyen ,
- le bardage bois / ardoise de ton gris moyen

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an après le début des travaux

La combinaison de plusieurs matériaux est autorisée

- par bandeaux ,
- par ensembles ,
- par regroupements de baies

Aucune pierre naturelle n'est enduite ni peinte si elle ne l'était pas à l'origine et aucun élément en pierre n'est supprimé sans un remplacement correspondant à l'identique

Le traitement de surface ainsi que le choix des couleurs des peintures sont appréciés par l'autorité compétente

Pour les abris de jardin, sont autorisés

- les matériaux de parement des élévations des autres constructions sis sur la parcelle ,
- le bois,
- le verre

Pour les constructions singulières, moyennant une étude spécifique complète et le dépôt d'échantillons significatifs, les matériaux utilisés seront soumis pour avis à la Commune Ils s'harmoniseront aux textures et teintes de l'environnement bâti Sont autorisés

- les matériaux de parement des élévations des autres types de constructions,

- le béton architectonique coulé / préfabriqué ,
- le bardage métallique

La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité

1 2 2 2 Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture sont ceux dont l'aspect et la tonalité sont proches de ceux des matériaux de couverture traditionnels des constructions voisines ou dominantes dans la rue ou l'îlot

Les matériaux de couverture autorisés sont

- la tuile de terre cuite ou de béton, de teinte rouge ou noire et de texture mat ,
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée

La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage Elles peuvent être recouvertes de bardage en ardoise de teinte identique à celle du matériau de toiture Les conduits en inox sont autorisés

Les descentes d'eau et gouttières apparentes en PVC sont proscrites

1 2 2 3 Baies et ouvertures

La disposition et le percement des baies respectent les caractéristiques d'ensemble des façades Les différentes baies présentent une unité de composition et de forme, de matériaux et de tonalité Les baies sont ordonnées en répétition rythmée

Les façades à rue présentent des percements de mêmes caractéristiques formelles, suivant le rythme dominant de la rue auquel il importe de se conformer pour garder un caractère d'ensemble harmonieux

L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale Toutefois, les façades non visibles depuis la voirie ou les baies du rez-de-chaussée peuvent présenter une autre proportion

Rien ne peut masquer une baie ou empêcher son ouverture En aucun cas une baie existante ne peut être fermée, même partiellement, par de la maçonnerie

Les portes, fenêtres et accessoires du rez-de-chaussée ou des caves ne peuvent s'ouvrir ou avoir de partie fixe qui fasse saillie de plus de 10 cm sur le domaine public

Pour les encadrements de baies, les matériaux autorisés sont

- la pierre de taille ,
- la pierre reconstituée ,
- le cimentage lissé de ton naturel / peint en gris ou en beige ,
- la brique du même type que celle des façades

La teinte des encadrements de baies doit être en harmonie avec celui des parements

Les encadrements de baies en bois sont uniquement autorisés dans le cas de parement en bardage bois

1 2 2 4 Menuiseries

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade suivant une même tonalité, une même facture et une même texture La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies

La composition de la menuiserie doit être simple et discrète, avec un minimum de découpes et rester au second plan par rapport à l'encadrement

Les matériaux autorisés sont

- le bois,
- le PVC,
- l'aluminium laqué

1 2 2 5 Lucarnes et fenêtres de toit

Les lucarnes et fenêtres de toiture doivent être en relation avec l'architecture de la façade, elles respectent le rythme des fenêtres de façades

Les lucarnes, tabatières ou fenêtres de toit ne peuvent excéder 1/6 de la surface du versant concerné

Les lucarnes "passantes" sont autorisées elles ne peuvent occuper plus du tiers de la largeur de façade à rue

1 2 2 6 Vitrines

L'aménagement et la décoration des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage

Les rythmes du parcellaire et des trumeaux du premier étage doivent être présents au rez-de-chaussée, leur reconstitution peut être imposée dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme Dans ce cas, les trumeaux de l'étage restés intacts indiquent le rythme pour la reconstruction des trumeaux du rez-de-chaussée Ceux-ci sont établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux de l'étage La vitrine est éventuellement établie en retrait par rapport à la façade principale

La présence de certains éléments décoratifs propres au type de commerce est tolérée Ces éléments doivent figurer sur la demande de permis d'urbanisme

Afin de maintenir ou de créer des logements, un accès indépendant aux étages est obligatoire lorsque le rez-de-chaussée est occupé par un commerce ou un bureau

1.2.3. Transformation, rénovation et extension

Pour toute extension ou transformation d'une construction existante, se référer aux prescriptions ci-avant

Dans le cadre de transformation et rénovation, les constructions existantes qui ne correspondent pas aux prescriptions de ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées

La restauration des constructions situées dans la zone de cours et jardins est autorisée En cas de démolition de ces constructions ou parties de constructions la reconstruction peut être interdite

L'extension d'une construction secondaire existante peut être acceptée pour autant qu'elle s'inscrive dans le volume capable autorisé

Toute transformation ou réorganisation intérieure d'une construction traditionnelle est réalisée en tenant compte de l'ordonnancement des baies existantes

Lors de transformations, la nature et la teinte des encadrements respectent l'homogénéité de l'élévation concernée

Les percements de garages dans les constructions principales de parcelles de moins de 6 mètres ne sont pas autorisés

1.2.4. Abords

L'aménagement complet des abords des constructions (accès, traitement du sol, plantations, terrasses, installations,), mis en relation avec l'espace public, doit apparaître sur les plans de demande de permis

1 2 4 1 Zone de recul

La zone de recul est aménagée

- de plain-pied avec la voirie ou dans le prolongement des niveaux des zones de recul mitoyennes existantes ,
- en jardinet et plantée en pleine terre Elle ne comporte pas de construction hormis les murs ou murets de soutènement, grilles de clôture et chemins ou escaliers d'accès

Les escaliers d'accès ne peuvent être implantés sur l'espace public sans le respect d'un passage libre de 1,20 mètre

Les murs, murets, grilles de clôtures implantés à l'alignement sont maintenus en place ou restaurés et peuvent être imposés par la Commune

Les rampes d'accès au sous-sol ne sont pas autorisées

La zone de recul

- ne peut être transformée en espace de stationnement, ni recouverte de matériaux imperméables hormis le chemin d'accès aux entrées de la construction ,
- est régulièrement entretenue

1 2 4 2 Zone de cours et jardins

L'emprise des cours et jardins démarre à l'arrière de l'emprise des constructions et constitue le solde de la propriété Elle est destinée à l'aménagement de cours et jardins

La zone de cours et jardins présente une surface perméable de minimum 50% Si les dimensions sont réduites et que les conditions d'exposition l'exigent pour des raisons de salubrité, la surface peut être imperméabilisée

Les constructions sont limitées à une seule construction annexe et éventuellement une piscine

Dans la zone de cours et jardins le relief naturel du sol n'est pas modifié sauf pour établir une terrasse au pied des constructions avec un maximum de 1 mètre de hauteur pour l'ensemble des déblais et remblais

Les murs et clôtures existants sont à préserver La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2,50 mètres maximum

1.2.5. Parcellaire et lotissement

Si la largeur à rue de la parcelle est trop importante (> 20 mètres), la construction principale est implantée sur une limite parcellaire latérale en laissant la possibilité de diviser ultérieurement le fond

En cas de lotissement, la largeur des nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales ont une largeur à rue de 6 mètres minimum et de 12 mètres maximum

En cas de reconstruction sur plusieurs parcelles mitoyennes, le traitement architectural des façades doit rappeler la trace du parcellaire initial dans la mesure où cela contribue à garder l'harmonie de l'espace public

1.2.6. Stationnement et garages

Le stationnement se fait en voirie ainsi que de plain-pied avec la voirie dans les garages intégrés aux constructions principales ou établis en souterrain dans l'emprise de construction

Les portes de garages implantées sur l'alignement seront du type non débordant

Le stationnement n'est pas autorisé dans les zones de recul et de cours et jardins Les garages ne sont pas situés dans la construction annexe

En cas de parcelle traversante (≤ à 60 mètres de profondeur) et dans le respect de l'alignement de la voirie attenante, les garages situés en fond de parcelle dans une construction annexe sont autorisés Dans le respect de la zone de cours et jardins, l'accès à ceux-ci se fait depuis la voirie attenante Cette construction est admise en complément à la construction annexe autorisée en zone de cours et jardins Elle sera implantée sur l'alignement La hauteur, les pentes de toitures et les matériaux apparents seront ceux prévus pour la construction annexe (voir ci-avant)

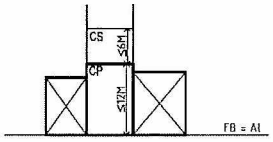
Dans les îlots de grande dimension, et sans générer de nuisance au voisinage, la construction de batteries de garages d'architecture soignée ou d'aires de stationnement couvertes peut être admise à condition d'élaborer un plan d'ensemble, ceci dans le respect des prescriptions architecturales portant sur les constructions annexes et moyennant le maintien d'une zone de cours et jardins de minimum 12 mètres en périphérie de cette intervention L'accès commun (ou non) depuis l'espace public sera de plain-pied et fermé, sur l'alignement, d'une porte ou d'une grille de clôture

1.2.7. Illustrations

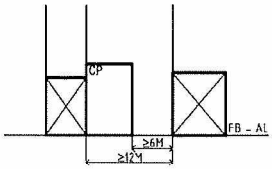
Aire de bâti en ordre continu

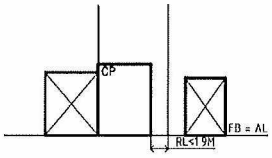
LEGENDE
CP = Construction Principale
CS = Construction Secondaire
A = Annexe
CSI = Construction Singulière
FB = Front de Bâtisse
AL = Alignement
R = Recul
RL = Retrait Latéral
RA = Retrait Arrière

Profondeur des constructions

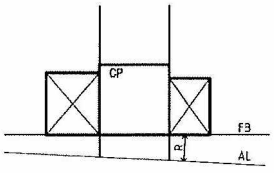


Implantation

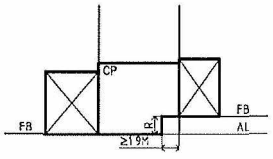


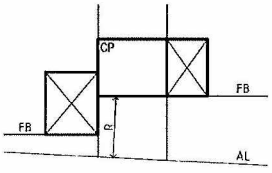


Front de bâtisse en recul



Front de bâtisse décalé





Constructions singulières

