



# Bien transformer, rénover ou bâtir sa maison, son commerce,...

*Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (articles 393 et suivants du Code wallon)*

## Le centre ancien d'ENGHIEN





## Un règlement qui protège l'image d'Enghien

Le règlement général sur les bâtisses applicable

aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme

p. 3-5



## Enghien, son intérêt urbanistique

p. 6-24

*Présentation des atouts urbanistiques d'Enghien qui justifient l'application du règlement.*



## Comment bien aménager sa maison, son commerce, ... ?

p. 25-38

*L'explication par des exemples locaux des principaux articles du règlement (principalement ceux qui s'adressent aux particuliers).*

*On trouvera également en fin d'ouvrage, le règlement in extenso, des bons exemples de rénovations qui ont bénéficié d'une prime, ainsi que des adresses et autres informations utiles.*

D/2007/5940/1

# Un règlement qui protège l'image d'Enghien :

## le « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme »

Savez-vous que le centre de votre commune a un grand intérêt architectural et urbanistique ? Consciente de cette richesse, la Région wallonne a décidé l'adoption d'une réglementation visant à sauvegarder les centres urbains de qualité : ceux dont le caractère est suffisamment homogène et respectueux de l'art d'édifier les villes peuvent devenir des « zones protégées en matière d'urbanisme » (Z.P.U.) où le « règlement général sur les bâtisses » (R.G.B.) s'applique. Ces villes ont « une forme d'urbanisation où règne l'équilibre entre les gabarits traditionnels et les monuments plus importants qui les dominent » (circulaire ministérielle du 1<sup>er</sup> mars 1977).

Le règlement (articles 393 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) permet à la Commune, soutenue par la Région wallonne, d'agir avec précaution et discernement dans ces zones sensibles. C'est pourquoi il est appliqué à Enghien depuis l'arrêté ministériel du 13/12/1976. Il s'accompagne d'un « Atlas du patrimoine architectural du centre ancien protégé » : il s'agit d'un document de référence composé de quatre cartes (valeurs architecturales, qualité des espaces non bâtis, fonctions et gabarits des bâtiments) qui constituent une analyse du périmètre et une identification des composants de son patrimoine.

La zone protégée d'Enghien correspond à l' « intra-muros » des anciens remparts, aujourd'hui remplacés par des boulevards, et inclut toutes les rues à l'intérieur de ce périmètre. Le choix de celui-ci découle d'un avis concerté entre l'Administration du patrimoine culturel et les autorités communales (voir périmètre officiel en p. 39).

Le règlement vise la préservation de l'image urbaine spécifique des villes wallonnes mais il n'interdit pas les constructions nouvelles. Il n'est pas conçu pour transformer la ville en musée mais il impose une « ligne de conduite » à suivre dans les interventions urbanistiques.



Intégrer l'architecture contemporaine

*Le maintien de la qualité du cadre de vie dépend de la bonne application du règlement, dans sa lettre et dans son esprit.*



Bien rénover

## Le règlement et vous

*Le « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme » s'adresse plus particulièrement aux propriétaires privés. Il porte sur les façades (largeur, hauteur, matériaux), les toitures (pentes et matériaux), les zones de cours et jardins, les rez-de-chaussée commerciaux (y compris les enseignes soumises aussi à une législation spécifique).*

*En outre, parallèlement à ce règlement, il importe dans les centres anciens de respecter des règles de « bonne pratique » : ce sont des mesures qui ne figurent pas textuellement dans la loi mais sont des interprétations de celle-ci dans un esprit de « bon aménagement »; elles visent aussi la mise en valeur du patrimoine (ex. : maintien des lucarnes anciennes et des châssis,...) et donc sont favorables à la sauvegarde du cachet de la zone protégée conformément à ce que prône le règlement.*

Depuis le 19 janvier 1994, Enghien possède un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.). Ce règlement comprend un ensemble de prescriptions urbanistiques relatives essentiellement aux constructions mais aussi aux espaces publics. Celui d'Enghien incorpore, d'une manière plus contraignante, les articles du « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme ». Pour garantir des interventions favorables à la qualité architecturale et urbanistique du centre ancien, les travaux envisagés doivent donc respecter le Code wallon en général et, dans le cas d'Enghien, les prescriptions urbanistiques reprises dans le règlement communal d'urbanisme.

Pour soutenir les efforts des propriétaires, la Région wallonne octroie des primes à l'embellissement des façades (voir p. 41). Cette prime n'est accordée que si les travaux envisagés respectent le « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme » dans sa lettre et son esprit. Les travaux concernés sont non seulement ceux qui nécessitent un permis d'urbanisme mais aussi toutes les « petites transformations » qui font souvent l'objet d'une simple autorisation communale s'obtenant dans un délai très court et à peu de frais.

## Faut-il un permis d'urbanisme ?

Lorsque vous décidez de transformer votre immeuble, un permis est requis dans de nombreux cas : transformer un bâtiment ou un ouvrage, le démolir, le reconstruire, en modifier la destination, le volume ou l'aspect, y placer une enseigne, ... (article 84 du Code wallon). Dans de nombreux cas définis par le Code (articles 262 à 265), c'est-à-dire, quand les travaux sont de minime importance, il existe une procédure simplifiée pour obtenir le permis ou une simple autorisation, ce qu'on appelle « petit permis ». Il est également possible d'être dispensé du concours d'un architecte (article 264). Toutefois, le permis d'urbanisme normal, portant sur des travaux plus conséquents, est plus fréquemment requis dans une zone protégée en matière d'urbanisme (article 265, 2°) car l'effet esthétique des travaux y est rarement négligeable. Par ailleurs, la Commune peut elle-même limiter les cas de procédure allégée par un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.). Il est donc très utile de vous renseigner auprès du service urbanisme de votre commune.

*Retenons que l'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un « petit permis », quand il est nécessaire, reste indispensable pour obtenir la prime à l'embellissement.*



Rue du Château depuis la place Delannoy

Ville d'origine seigneuriale, ancienne cité drapière importante dès le Moyen Age, Enghien possède un tissu urbain très homogène composé de zones animées - des artères et places commerçantes - et de rues résidentielles plus calmes à la périphérie de la zone protégée. La continuité bien préservée des fronts construits confère une grande qualité urbaine. Cœur de la localité, la place Delannoy, forme une belle transition architecturale entre la ville et l'ancien domaine seigneurial, devenu propriété communale. Doté d'un magnifique parc, celui-ci fait aujourd'hui la renommée de la localité.

De la place Delannoy, on aperçoit des perspectives architecturales remarquables, comme l'enfilade des habitations de la rue du Château.

La composition du sous-sol local se retrouve dans la physionomie des bâtiments des centres anciens préindustriels. Ici, le sous-sol de la région fournit les matériaux de construction traditionnels : terre à briques, grès et calcaire (à proximité, les carrières de Soignies, Ecaussinnes et Quenast). L'habileté des tailleurs de pierre se concrétise d'abord dans un travail simple aux XVI<sup>e</sup>-XVII<sup>e</sup> siècles (soubassements, encadrements et traverses des fenêtres) puis plus sophistiqué aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles (façades en pierre de taille, portails ouvragés, moulures et ornements).

## Enghien, son intérêt urbanistique

### Les caractéristiques générales du centre ancien

- Un site légèrement vallonné, installé principalement sur la rive droite de l'Odru.
- Des monuments historiques (château, maison communale, couvents et églises) : *le règlement ne s'attarde pas à ces bâtiments ponctuels mais aux ensembles bâtis.*
- Un tissu urbain de qualité composé :
  - d'ensembles bâtis, d'édifices et de détails d'architecture, qui donnent au centre ancien une certaine cohérence (l'image de la « cité seigneuriale », l'image urbaine « 1900 »);
  - de bâtiments de différentes fonctions qui assurent la vivacité des lieux : habitations, commerces, édifices publics, petite industrie et artisanat;
  - d'espaces non bâtis, rues, places, parcs, jardins, ... qui mettent en valeur le patrimoine bâti;
  - de mobilier urbain (lampadaires, fontaines, abris, bancs, poubelles ou plaques de rues).



Enghien à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle  
d'après l'Album de Croÿ (© Dexia Banque)

Installée dans une plaine occupée par des prairies et forêts, la ville est encerclée de murailles et apparaît densément bâtie dès le XVI<sup>e</sup> siècle. Le noyau urbain s'est accolé au château des seigneurs d'Enghien, visible à droite, et inséré dans l'enceinte. L'ensemble est dominé par l'église Saint-Nicolas et les clochers d'anciens couvents. Les maisons semblent couvertes soit de tuiles, soit d'ardoises.

## L'évolution historique et urbaine d'Enghien en quelques lignes

Enghien naît vraisemblablement vers la fin du XI<sup>e</sup> siècle, à proximité d'un premier château. Ses fortifications urbaines datent sans doute du milieu du XIV<sup>e</sup> siècle. Sous l'égide des puissantes familles seigneuriales, la ville connaît alors un essor économique et commercial dû principalement à la draperie et la tapisserie. Le château seigneurial, dont l'enceinte forme la limite sud de la zone protégée, est un facteur déterminant de l'évolution urbanistique. A l'abri des remparts, plusieurs communautés religieuses s'installent à partir du XIII<sup>e</sup> siècle.

Le tracé des voiries est établi antérieurement au XVI<sup>e</sup> siècle. Les axes principaux reliaient autrefois les portes de l'enceinte. La place Delannoy, vaste quadrilatère occupé en son centre par l'église Saint-Nicolas, se greffe au croisement de ces axes. Ceux-ci forment aujourd'hui un important noyau commercial.

- Une longue artère est-ouest, traversant la ville de part en part, est formée par la rue Montgomery, prolongée au-delà de la place par la rue de Bruxelles. A son extrémité est (porte de Bruxelles), une deuxième place, la place du Vieux Marché, s'est formée dès le XIV<sup>e</sup> siècle à l'extérieur des remparts (ancien marché aux bêtes). Elle reçoit sa forme définitive après 1850, devenant une sorte d'« entrée de ville » (c'est pourquoi elle est inscrite dans l'Atlas du centre ancien protégé). Cette zone a subi un bombardement en 1940.
- L'artère nord-sud est constituée par la rue d'Herinnes, devenant ensuite la rue de l'Yser, et par la rue du Château longeant l'enceinte seigneuriale.

Occupant la périphérie, les rues résidentielles et ruelles sinueuses sont densément bâties dès le XVIII<sup>e</sup> siècle et se caractérisent par leur architecture classique ou néo-classique, en brique et pierre, autrefois badigeonnée ou enduite, intégrant parfois des édifices en style traditionnel (XVI<sup>e</sup>-XVII<sup>e</sup> siècles). Le caractère bourgeois des habitations, souvent dotées d'une entrée cochère, indique la prospérité de la localité.

La ville connaît un nouvel essor au XIX<sup>e</sup> siècle grâce à la prospérité du commerce (toiles et dentelles). Les remparts se transforment progressivement en promenades et boulevards (quelques vestiges subsistants). Au début de l'ère industrielle, il reste peu de terrains non bâtis à l'intérieur du périmètre. Certaines rues, comme le bas des rues de la Fontaine et des Capucins ou la rue des Eteules, mêlent à l'architecture plus ancienne des constructions de l'époque industrielle. A la limite de la zone protégée, on retrouve aussi d'intéressants témoins de cette époque (les boulevards, les avenues Albert Ier et Général Leman).

Résultant de ce processus d'évolution, deux types d'ambiances architecturales coexistent aujourd'hui : l'image, très présente et cohérente, de la « cité seigneuriale », ou ville préindustrielle (traditionnelle, XVIII<sup>e</sup> et néo-classique) et celle, plus ponctuelle, de la bourgade industrielle, ou « image urbaine 1900 » (éclectique et styles néos).



Le front nord de la place Delannoy en 1900  
(carte postale, coll. Dexia Banque)

La place Delannoy présente un bâti très homogène des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. La fonction commerciale s’y affirme déjà anciennement. La vue ancienne met en évidence l’omniprésence du revêtement enduit ou crépi des façades. Au niveau de l’espace, une continuité existe entre les trottoirs et la place qui s’offre, elle aussi, aux passants.



Le front nord de la place Delannoy aujourd’hui



Simulation du front nord de la place Delannoy  
après rénovation

L’homogénéité générale du front bâti est préservée de nos jours avec des altérations, notamment au niveau des rez-de-chaussée commerciaux. La disparité des matériaux causée ici par la disparition des enduits de certaines façades fait perdre une part de l’harmonie d’ensemble.

L’espace public a conservé son allure générale mais le changement se lit dans son « habillage » : disparition du revêtement pavé au profit d’une voirie asphaltée essentiellement routière. L’entièreté de la place est également touchée par cette mode des années 1960 du « tout à la voiture ».

Le règlement vise notamment à éviter ces types de dérive (voir le chapitre suivant).

Cette simulation du même front de la place Delannoy après rénovation, montre dans quel esprit cet ensemble de bâtiments pourrait être valorisé par le « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d’urbanisme » (voir ci-après, comment bien aménager sa maison, son commerce, p. 25).





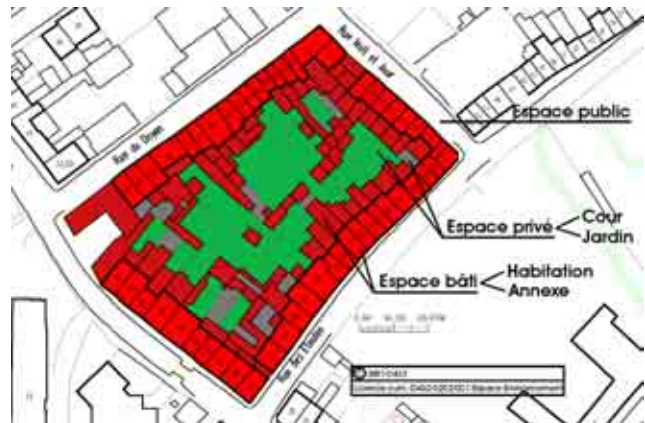
Vue aérienne de la zone protégée d'Engien.  
Plan photographique numérique communal (© Direction générale des Pouvoirs locaux)

## L'utilité des pâtés de maisons (îlots bâtis)

### La structure caractéristique de la ville européenne



Extrait du plan photographique numérique communal d'Enghien (©Direction générale des Pouvoirs locaux)



Les éléments qui composent un îlot

Comme la plupart des villes européennes, Enghien possède une structure urbaine composée de pâtés de maisons ou « îlots ». Un îlot est un ensemble de bâtiments cerné de rues et renfermant une zone de cours et jardins.

Ces îlots engendrent trois types d'espaces : l'espace public (rues, squares, boulevards, ...), l'espace bâti (habitations, commerces, écoles, administrations, ...) et l'espace privé (cours et jardins) protégé par les constructions. Ce mode d'urbanisation présente de nombreux avantages par rapport aux constructions de tours (H.L.M., bureaux, ...) ou de pavillons isolés (villas à quatre façades) typiques de la ville américaine.

En effet, les zones de cours et jardins protégées à l'intérieur des îlots offrent une qualité de vie très intéressante : en plein centre, les habitants disposent de verdure et d'air et sont bien abrités des bruits de la circulation automobile. Cette quiétude et ce plaisir de profiter de la nature en contexte urbain permettent de combiner le confort de la vie à la campagne (verdure, calme) avec celui d'être en ville (comme la proximité des commerces et des écoles, par exemple). En outre, ces îlots sont sécurisants : ils protègent naturellement du vol (les primes d'assurances vol sont d'ailleurs souvent moins élevées pour les maisons mitoyennes car les risques y sont moins importants : une seule façade est susceptible d'effractions). Ces jardins ont aussi une valeur écologique en tant que couloir pour la faune et la flore.

De plus, la configuration des bâtiments (notamment la hauteur raisonnable et les agencements possibles des volumes intérieurs) offre une grande flexibilité d'usage; elle permet de mêler plus facilement des fonctions aussi diverses que l'habitat, les commerces de proximité (boulangeries, boucheries, épiceries, cafés, ...) ainsi que d'autres petits commerces (vêtements, chaussures, meubles, restaurants, ...), des bureaux, des bâtiments publics (hôtel de ville, poste, ...), ou encore des petites entreprises.

Les espaces publics ainsi dégagés par le resserrement des habitations, propre à la structure en îlots, offrent des lieux d'échanges sociaux privilégiés, propices aux conversations entre voisins sur les seuils de porte ou d'une fenêtre à l'autre, ou encore aux jeux d'enfants dans les rues et autres espaces publics, ...



Rue de la Fontaine

Ainsi, la concentration plus importante des constructions, des fonctions, et de la vie sociale facilite les déplacements à pied pour les courses, pour des rencontres, et pour bénéficier de la proximité des services urbains publics. Comme les transports en commun y sont plus rentables, les fréquences sont plus élevées et la voiture est moins indispensable. Outre la diminution des besoins en chauffage liée à la mitoyenneté, on constate aussi celle de la consommation de carburant pour les véhicules.

### La ville européenne, une « ville durable »

Cet ensemble de facteurs permet de dire que la ville européenne traditionnelle est celle du développement durable. Elle s'oppose à la ville américaine des lotissements pavillonnaires, constituée de vastes banlieues parsemées d'habitations banalisées, entourées de jardinets, et consommatrice d'espaces.

L'enjeu du développement durable est d'assurer un développement équilibré dans les domaines environnementaux, économiques, sociaux et culturels pour les générations futures.

*Le « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme » valorise ces atouts de ville européenne : l'article 394 du règlement vise le maintien des rues et fronts de bâtisses qui délimitent les îlots. Et l'article 397 portant sur la protection des « zones de cours et jardins » soutient également cette politique urbaine, par le maintien des espaces verts privés et semi-privés.*

## A Enghien

La vue aérienne d'Enghien montre que les îlots sont particulièrement bien fermés et denses. Le long des deux axes principaux de la ville (rues de l'Yser et d'Herinnes ainsi que le long des rues d'Hoves, Montgomery et de Bruxelles), il n'existe quasiment pas d'ouvertures du front bâti, ce qui protège fortement les intérieurs d'îlots des désagréments de la pression automobile. D'autres îlots sont plus ouverts (par exemple, le long du boulevard d'Arenberg et de l'avenue Albert I<sup>er</sup> qui donnent sur le superbe espace vert du parc d'Enghien).



Îlot des Sœurs noires : vue aérienne



Intérieur de l'îlot des Sœurs noires

La vue aérienne montre aussi combien l'aspect vert est présent au sein des îlots du centre d'Enghien. De véritables petits parcs intérieurs s'y retrouvent parfois. C'est le cas, par exemple, à l'ouest de la rue de la Fontaine, autour de la rue des Capucins, ainsi qu'à l'arrière de l'ancien couvent des Sœurs noires, ... Ce dernier exemple présenté sur les deux illustrations ci-dessous montre que l'espace est relativement bien ouvert et recèle quelques arbres majestueux. La pression automobile y est à réguler au mieux en évitant d'envahir ces intérieurs d'îlots, en réduisant au maximum les matériaux associés à cette fonction, en refusant d'abattre des arbres à cette fin et en respectant la prescription du « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme » qui prévoit un arbre minimum pour quatre emplacements de stationnement (art. 402).

La manière de construire la ville doit donc s'adapter aux potentialités générales et locales.

## Un espace public de qualité

*La brochure s'adressant aux particuliers, nous nous limiterons à un exemple pour illustrer la qualité des espaces non bâtis d'Enghien.*

En zone urbanisée, l'espace public occupe une place importante dans la vie sociale des habitants. Diverses fonctions s'y côtoient : lieu de passage, de rencontre, de détente. Il doit permettre le déroulement d'activités variées, l'échange, la convivialité entre usagers bien différents. Un aménagement de qualité est celui qui garantit la vie sociale du lieu tout en respectant ses qualités esthétiques et patrimoniales.

Ville compacte, à la structure urbaine bien marquée, Enghien a préservé des espaces publics de qualité. Un des points forts de la ville est la présence de grandes parcelles de terrain non bâties au sein des îlots, autant de cours, jardins et parcs d'anciennes demeures religieuses, bourgeoises ou seigneuriales.



Parc du château

Le plus imposant de tous est le parc du château, situé au sud-ouest de la ville et jointif à la zone protégée. Classé comme site depuis 1972 et comme patrimoine exceptionnel en 1999, il comporte un magnifique exemple de jardin baroque et constitue un merveilleux lieu de promenade et de détente en centre-ville.

Mais le rôle de ces parcelles ne s'arrête pas là. Le plus souvent arborées, elles impriment aux rues qui les bordent une touche verte très attractive. La rue du Château en est un bel exemple.



Rue du Château

L'alignement bâti et le mur du parc du château épousent l'espace courbe de la voirie créant harmonie visuelle et équilibre entre le bâti, l'espace-rue et l'intérieur de l'îlot qui déborde de ses murs. La monotonie n'est pas ici de mise : le regard peut s'accrocher aux détails du relief et des décrochements du bâti, aux variations des couleurs.

On peut cependant regretter l'asphaltage qui, trop lisse et trop foncé rompt l'harmonie de l'ensemble.

## La « zone urbaine protégée » en images

La perception de la qualité d'une ville émane en grande partie de la qualité de ses ensembles bâtis et de la manière dont ils s'inscrivent dans l'espace public. Cette configuration est le fruit d'une longue évolution qui a donné naissance à des architectures et des ambiances spécifiques.

### L'image de la « cité seigneuriale »



Ensemble de la rue du Château

La rue du Château illustre parfaitement l'image de la ville européenne : sinuosité de la voirie, respect de l'alignement et de la mitoyenneté, emploi de matériaux traditionnels homogènes (brique, pierre, bois). Les rythmes verticaux créés par les ouvertures rectangulaires sont réguliers, formant ce qu'on appelle des « travées ». Un certain équilibre existe dans le gabarit - hauteur et largeur - des constructions. Légèrement plus haut, le n° 6, appelé « le Gouvernement », est un bel exemple d'architecture traditionnelle en brique et pierre. Construit en 1681, il figure parmi les monuments classés d'Enghien.

La rue du Château préserve un patrimoine remarquable composé d'habitations des XVI<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Le n° 4 date de 1735, comme l'indique des ancres en métal sur la façade. Des matériaux alternés, la brique et la pierre, composent les encadrements des fenêtres de l'étage, du type appelé « tournaisien ». Les tablettes de celles-ci sont intégrées dans un bandeau continu en pierre qui souligne la séparation horizontale entre les étages. La corniche repose sur d'élégants supports ou corbeaux en bois. La haute toiture cernée latéralement de pignons débordants est un autre signe d'ancienneté.



Rue du Château, n° 4

*Le «règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme» vise à maintenir la physionomie caractéristique des quartiers anciens. Les nouvelles constructions doivent s'y intégrer et contribuer à l'harmonie des fronts de rue (les différents articles du règlement sont expliqués dans le chapitre suivant).*



Ensemble de la rue des Capucins



Ensemble de la rue de la Fontaine

Bon nombre de rues densément bâties du centre ancien sont rehaussées d'ensembles homogènes d'habitations. C'est le cas des rues des Capucins et de la Fontaine. Celles-ci préservent des constructions élevées entre le XVII<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle. Le caractère rectiligne des voiries offre des perspectives particulièrement harmonieuses.

Outre la qualité des alignements et le maintien de la mitoyenneté, cette homogénéité du bâti est assurée par la ligne continue des corniches sur des portions de rues entières. Les constructions présentent des toitures dont les versants sont en pente continue. Le faîte des toitures est parallèle à l'alignement et d'une maison à l'autre, les inclinaisons sont semblables. Les rythmes verticaux des ouvertures sont accentués par la présence de lucarnes. Les matériaux traditionnels - la pierre et la brique – dominant aujourd'hui.



La rue Montgomery au début du XX<sup>e</sup> siècle  
(carte postale, coll. Dexia Banque)

Une des caractéristiques d’Enghien est la présence de nombreux couvents bien intégrés dans le tissu urbain. Libérés de leur fonction religieuse, ils constituent un patrimoine prestigieux offrant de nos jours un riche potentiel de réaffectation.

La rue Montgomery est un axe de circulation important reliant la place principale (place Delannoy) à l’une des portes de la ville. En fond de perspective, le couvent des Clarisses, aujourd’hui réaffecté. La vue ancienne met en évidence l’homogénéité du bâti classique et néo-classique remontant principalement aux XVIII<sup>e</sup> et début XIX<sup>e</sup> siècles. Le matériau dominant est l’enduit, le plus souvent de teinte claire. Celui-ci confère une unité architecturale, en dissimulant les transformations apportées au fil du temps aux constructions. La mode du décapage a fait disparaître bon nombre de ces enduits (voir ci-après, bonne pratique concernant les enduits, p. 36).

Un autre atout du centre ancien d’Enghien est l’intégration de la végétation dans les enfilades bâties renforçant le caractère attractif des rues résidentielles. A l’ombre de la verdure, une tourelle à pans coupés ponctue la façade du « bâtiment Perfecta » (ancienne propriété des Chartreux, ensuite de la famille d’Arenberg).



Enfilade de la rue des Capucins





Ancien couvent des Sœurs noires, rue de la Fontaine, n<sup>os</sup> 16-14

Dans les rues les plus anciennes, l'architecture classique domine. Bel exemple de ce style, l'ancien couvent des Sœurs noires (n<sup>os</sup> 16-14 rue de la Fontaine) a fait l'objet d'une intéressante reconversion en logements.

Ce bâtiment, en brique et pierre, remontant au XVIII<sup>e</sup> siècle, est marqué par une grande sobriété. Celle-ci émane notamment des rythmes rigoureusement réguliers des ouvertures, ponctués de lucarnes au niveau des toitures. Seule l'entrée principale se distingue par une porte cochère. Les encadrements en pierre des fenêtres se prolongent en bandeaux qui quadrillent la façade.



Rue du Château, n<sup>os</sup> 30 à 46

Au fond d'une impasse partant de la rue du Château, on découvre un autre ensemble de neuf logements également récemment rénovés (n<sup>os</sup> 30 à 46).

Situé à la limite de la zone protégée, ce long bâtiment d'un seul étage, datant de la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle, faisait autrefois partie des dépendances ou « basse-cour » du domaine seigneurial (ancienne carrosserie).

Le rez-de-chaussée est marqué par une série d'arcades surbaissées : celles-ci sont séparées par des piliers en pierre. Certaines ont été obturées et percées de fenêtres au début du XX<sup>e</sup> siècle lors de la transformation de l'édifice en logements.

Les neuf habitations ont fait l'objet d'une prime à l'embellissement en 1997.

## Enghien et son image urbaine « 1900 »



Rue des Augustins

Rue des Augustins, habitations et patrimoine religieux se font face. Deux époques se juxtaposent dans une parfaite continuité : celle de la « cité seigneuriale » est marquée par le clocher et les bâtiments conventuels (ancien couvent des Clarisses) tandis qu'à l'avant-plan, une maison en briques apparentes évoque l'image de la bourgade industrielle ou « image urbaine 1900 » : la présence de linteaux métalliques, par exemple, rappelle le développement de l'industrie du fer dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et son usage de plus en plus fréquent dans l'architecture. Le bâtiment s'inscrit dans l'alignement continu formant le front droit de la rue, à côté de deux façades enduites.

*« Bien que déterminant un tissu homogène, les bâtiments sont variés dans leurs couleurs, leurs formes et leurs matériaux » (voir l'Atlas du centre ancien protégé, p. 3).*

L'hôtel de ville, achevé vers 1876, s'intègre dans le front est de la place Delannoy par une série de facteurs : alignement, mitoyenneté, hauteur sous corniche. Malgré les différences de matériaux, de couleurs, de styles et d'époques, l'ensemble s'harmonise aussi par la continuité des rythmes verticaux qui se répercutent, à l'arrière-plan, dans l'alignement de la rue d'Herinnes.



Front est de la place Delannoy

Point de repère urbain, symbole du pouvoir communal et de l'importance que prend la localité à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'édifice se signale toutefois par sa prestance architecturale, son ornementation en pierre et son entrée monumentale. Celle-ci est dotée d'un porche en pierre composé de deux colonnes et surmonté d'un balcon. L'hôtel de ville est devenu au fil du temps « le » monument de la localité, auquel les habitants sont souvent très attachés.

Le XIX<sup>e</sup> siècle voit naître de nouveaux courants architecturaux que l'on appelle « style néos » et « éclectisme ». Ce dernier puise son vocabulaire dans les styles du passé qui sont réinterprétés et mélangés : gothique, roman ou Renaissance. Ici, c'est le style néo-Renaissance qui domine. Il se reconnaît notamment à l'ornementation en pierre et la présence de petits frontons triangulaires au-dessus des fenêtres de l'étage.



Rue de la Fontaine

Dans la partie basse de la rue de la Fontaine, le front homogène d'habitations, à gauche, est formé de bâtisses de caractère modeste de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Le matériau principal est la brique laissée apparente, parfois le crépi, et la pierre est utilisée avec parcimonie. L'autre front est plus ancien, et rehaussé par la façade latérale de l'ancien couvent des Augustins, vaste ensemble architectural qui attend une réaffectation.

L'espace est mis en valeur par la présence d'un arrière-plan verduré formé par quelques hautes frondaisons. Cette ouverture vers la nature, associée à l'aspect paisible de l'espace, invitent à la flânerie et aux rapports conviviaux (voir ci-devant, les atouts de la ville européenne, p. 10).

La rue des Capucins intègre dans sa partie haute des bâtiments construits à la fin du XIX<sup>e</sup>-début du XX<sup>e</sup> siècles, sans rupture avec le bâti de l'époque précédente. Une différence se marque dans les habitations à l'avant-plan par la présence de petits pignons triangulaires surmontant la corniche. Ces pignons sont une des caractéristiques de l'architecture éclectique et font référence au style néo-gothique.

Quoique d'époques différentes, les bâtiments sont alignés et mitoyens. La cohérence des rythmes verticaux est maintenue.

*Le « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme » vise à valoriser les avantages de ce type d'implantation (voir ci-devant, p. 10, l'utilité des pâtés de maisons ou îlots bâtis).*



Rue des Capucins



Angle des rues d'Herinnes et des Capucins

A l'angle des rues d'Herinnes et des Capucins se dresse un bel édifice en brique de style éclectique. La haute façade de deux étages est rehaussée d'une riche ornementation en pierre, mise en œuvre de différentes façons : elle est tantôt taillée - par exemple, les clés en pointe de diamant ornant les linteaux des fenêtres - tantôt laissée brute, pour les piliers du rez-de-chaussée travaillés en bossages rustiques.

Au niveau de l'angle, le bâtiment présente un pan coupé qui articule habilement le coin de rue, suivant une disposition habituelle au XIX<sup>e</sup> siècle.

Entièrement en pierre, le rez-de-chaussée a probablement, dès l'origine, un usage commercial. Certaines ouvertures sont élargies en vitrines mais s'inscrivent dans la continuité des étages. Dans beaucoup de commerces, l'aménagement de vitrines modernes a occasionné la déstructuration des rez-de-chaussée. *C'est pourquoi le règlement comporte un article spécifique, l'article 401, qui vise les rez-de-chaussée commerciaux (voir ci-après p. 26).* Le bâtiment comporte deux entrées, l'une pour le commerce, l'autre donnant accès aux étages. La préservation d'une entrée privative est primordiale : elle favorise le maintien des logements aux étages et la pérennité de la mixité des fonctions commerciales et résidentielles. Les rues commerçantes qui ont perdu leurs habitants, sont désertes après la fermeture des magasins, avec, comme corollaire, des problèmes d'insécurité.

Cet ensemble de trois habitations situées aux n<sup>os</sup> 32-34-36 rue des Capucins illustre aussi le début du XX<sup>e</sup> siècle. Les sobres façades en brique rouge sont égayées par des frises en brique blanche soulignant les ouvertures dont la forme varie. Comme dans l'édifice précédent, les élégantes corniches en bois d'origine sont préservées.



Rue des Capucins, n<sup>os</sup> 32-34-36



Avenue Général Leman

A la périphérie du noyau urbain, quelques ensembles bâtis du début du XX<sup>e</sup> siècle ne manquent pas d'intérêt, comme l'enfilade de petites maisons bourgeoises de l'avenue Général Leman, formant la limite de la zone protégée. L'alignement est continu, situé en léger retrait par rapport à la voirie et dégagant de petites cours ou des jardinets. La hauteur des corniches varie mais reste équilibrée.

Cette architecture de style éclectique se caractérise par l'emploi de matériaux variés, traditionnels ou nouveaux : pierre bleue ou blanche, briques de différentes couleurs (rouge, ocre, blanche), insertion de carreaux en faïence. Les façades sont animées d'oriels ou bow-windows (avancées vitrées), de balcons en ferronnerie, de corniches ouvragées en bois. La répétition des effets de polychromie d'une façade à l'autre, notamment pour les jeux de briques colorées en frises ou sur le pourtour des ouvertures, confère un aspect unitaire.

Les fronts des boulevards de ceinture remplaçant les anciennes fortifications (rempart Saint-Christophe, rempart Saint-Joseph, avenue Reine Astrid, boulevard Cardinal Mercier) ne sont bâtis qu'après la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. A la périphérie de la zone protégée mais intégré dans l'Atlas du centre ancien, l'ensemble particulièrement homogène de maisons ouvrières de la rue Nouvelle illustre également le développement d'Enghien en petite bourgade industrielle.



Rue Nouvelle

## La qualité des détails architecturaux créés par des artisans



Couvent des Soeurs noires,  
rue de la Fontaine



Couvent des Soeurs noires, cour  
intérieure



Rue du Béguinage

Les façades d'Enghien préservent çà et là de beaux détails d'architecture. Les portes, par exemple, se déclinent sous diverses formes, de la fastueuse entrée cochère à la modeste porte d'une maison de béguine... Ailleurs, dans la cour intérieure de l'ancien couvent des Sœurs noires, c'est une intervention contemporaine réussie - ici une grille métallique sobrement dessinée - qui enrichit le patrimoine existant.



Rue Montgomery



Rue des Capucins



Rue du Béguinage

Le maintien du « petit patrimoine » des façades est recommandé dans les zones protégées. Il ne fait pas partie du règlement mais relève de la « bonne pratique » pour conserver le cachet et la qualité des bâtiments.



Rue Montgomery



Hôtel de ville, place Delannoy



Rue du Château



Hôtel de ville, place Delannoy



Rue de Bruxelles



Hôtel de ville, place Delannoy



Rue des Capucins



Rue Montgomery



Portique du couvent des Augustins

Le bois, le métal, l'enduit, la pierre ou la brique sont mis en œuvre avec dextérité, attestant le savoir-faire des artisans locaux, qu'il s'agisse d'une fenêtre, d'un balcon, d'une corniche, ou d'une simple girouette implantée au sommet d'une toiture.

Rue des Capucins, par exemple, un encadrement de porte mouluré dans la pierre possède une clé sculptée qui a pris les traits d'un visage grimaçant. Ailleurs, des moulurations et ornements sont façonnés dans l'enduit. Quant à la souplesse du métal, matériau évoquant l'ère industrielle, elle est mise à profit pour créer de délicates consoles animées de courbes et de cercles.



## Comment bien aménager sa maison, son commerce, ... ?

Les exemples de transformations présentés ci-après sont sélectionnés sur base :

- d'une consultation auprès de la commune et de la population;
- d'un examen d'un échantillonnage de permis d'urbanisme dans la commune.

L'avis d'habitants concernés par une zone protégée (consultation publique en 2002)

### Des ensembles harmonieux de bâtiments sont-ils perçus à Enghien ?

Pour les participants de la consultation publique qui s'est tenue à Enghien, le caractère harmonieux du centre ancien se perçoit bien, malgré que certaines constructions soient perturbantes. Plusieurs ensembles harmonieux sont cités : Grand'place (place Delannoy), rue des Capucins, rue du Château, « rues avec grands murs », ... D'autres ensembles apparaissent non respectés par des interventions modernes manquant d'harmonie. Certains regrettent quelques mauvaises constructions : modernes, « en dehors de l'ensemble existant », de styles trop différents ou manquant d'harmonie : rue de Bruxelles, rue d'Herinnes, boulevard Reine Astrid, ... En général, la qualité d'Enghien est surtout ressentie dans certaines rues, par la présence de bâtiments anciens ou de même style, par l'usage de matériaux nobles, par l'histoire de certains lieux et par la présence de monuments (églises, couvents, ...).

### L'avis des participants des communes consultées sur le règlement

92 % des participants des communes consultées estiment que l'application du règlement est bénéfique pour l'image de leur centre ancien. 85 % disent accepter facilement ces règles urbanistiques ! Un participant d'Enghien explique les causes de son adhésion : « Trop d'erreurs ont été commises, il y a quelques années »; on a fait « tout et n'importe quoi »; ces nouveaux aménagements « ont fort endommagé la vue générale... Créer plus d'élégance, d'harmonie, de mise en valeur du patrimoine. », c'est l'objectif que devrait rencontrer ce règlement.

Ces résultats montrent que les publics qui ont participé à la consultation sont loin de s'opposer au règlement. Suite à la sensibilisation réalisée, ils adhèrent très majoritairement à l'intérêt de cette politique de valorisation de l'image des centres anciens.

### Comment répondre aux besoins des participants ?

Deux constatations principales émergent de la consultation : d'une part, le manque de perception des ensembles de bâtiments homogènes probablement dû à des transformations inadéquates et, d'autre part, l'adhésion de la population aux règles urbanistiques. Ces constatations montrent que pour satisfaire les attentes des participants à la consultation, il est important d'appliquer le règlement ainsi que les bonnes pratiques favorables à la mise en valeur des zones protégées. De nombreuses propositions d'actions complémentaires découlent de l'interprétation des réponses de cette enquête comme la sensibilisation de différents publics aux ensembles urbains, l'implication des forces vives locales, la connaissance et la reconnaissance des retombées économiques dues aux centres anciens, ...

*Avis des participants aux consultations du printemps 2002 ouvertes aux habitants de la commune et de 10 autres communes. Ces participants sont des citoyens dynamiques qui peuvent être considérés comme représentatifs de différentes sensibilités au sein de la commune (habitants, commerçants, propriétaires, ...). Ils ne sont pas représentatifs de toutes les personnes qui demandent un permis d'urbanisme.*

## Rez-de-chaussée commerciaux (art. 401)



Tronçon déstructuré de la rue de Bruxelles  
(à partir de la place Delannoy)



Quand les enseignes  
envahissent les façades...

Comme bon nombre d'artères commerçantes importantes, la rue de Bruxelles a connu au fil du temps certaines déstructurations, principalement au niveau des rez-de-chaussée, et a perdu une part de son homogénéité originelle : matériaux disparates, rythmes verticaux interrompus par des devantures commerciales, multiplicité et surenchères d'enseignes imposantes ou en hauteur, espace public essentiellement routier, ... Ces déstructurations perturbent le promeneur qui ne perçoit plus les caractéristiques de la ville européenne.

L'harmonie du front bâti se lit plus aisément dans cette vue ancienne. Elle émane principalement de l'homogénéité des matériaux, de la cohérence des rythmes verticaux des baies, de la discrétion des enseignes et de la qualité de l'espace public. Une belle unité se dégage des revêtements enduits ou crépis des façades. Le maintien de ceux-ci fait partie de la bonne pratique dans les zones protégées (voir ci-après, p. 36).



La rue de Bruxelles vers la place Delannoy (1900)  
(carte postale, coll. Dexia Banque)

Bon nombre de commerces se sont installés dans des immeubles autrefois occupés par des habitations. L'aménagement de vitrines a entraîné la transformation des rez-de-chaussée. Cette transformation se marque par la disparition des « trumeaux », terme qui désigne les parties de mur qui séparent les fenêtres. Ces trumeaux assurent la continuité des rythmes verticaux du rez-de-chaussée aux étages. Ils permettent aussi de donner à la construction un ancrage visuel dans le sol.

## Exemple 1 : reconstitution exacte des trumeaux



Etat ancien : rue d'Herinnes, n° 3



Etat actuel : rue d'Herinnes, n° 3

Le n° 3 rue d'Herinnes est construit probablement avant la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, comme l'atteste la forme élevée de la toiture bordée d'un pignon à gradins. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la façade est remodelée dans le style néo-classique et couverte d'un enduit.

Lors de la transformation en commerce, une rupture s'est faite entre le haut et le bas de la façade en raison de l'installation d'une grande vitrine horizontale.

De plus, le matériau foncé du rez-de-chaussée contraste avec l'enduit clair des étages, désolidarisant le premier niveau du reste de la façade.

Le nouvel aménagement en pierre du rez-de-chaussée est conforme au règlement (art. 401). Des trumeaux sont reconstruits dans la continuité de ceux qui subsistent aux étages. L'édifice retrouve ainsi sa cohérence et ses rythmes verticaux originels. La hauteur des ouvertures décroît d'étage en étage, suivant une caractéristique propre aux édifices néo-classiques.

Le choix d'un matériau traditionnel, la pierre, est également conforme au règlement (art. 395c). Elle est utilisée aussi pour les bandeaux continus sous les fenêtres séparant les étages et s'harmonise bien avec la teinte pastel de l'enduit.

*Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés (...), une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure.*

*Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble (art. 401. Rez-de-chaussée commerciaux).*

*L'article 395c vise les matériaux des façades. Ceux qui sont autorisés sont ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.*

## Exemples 2 à 5 : maintien total ou partiel des trumeaux d'origine



Place Delannoy, n° 84

### *Exemple 2*

Lors de la transformation en bureau commercial de cet immeuble situé place Delannoy n° 84, le rez-de-chaussée a été maintenu dans son agencement originel, conformément au règlement. La cohérence de la façade est préservée.



Rue d'Herinnes, n° 10-12

### *Exemple 3*

Ce bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle préserve lui aussi sa belle façade tout en pierre et l'installation d'un commerce n'a pas entraîné de modification au niveau du rez-de-chaussée.

Seule la présence d'une tente solaire continue perturbe légèrement la perception de l'élévation. L'adaptation de petites marquises à chacune des trois baies permettrait d'éviter cet inconvénient.

Cet édifice fait partie des monuments classés d'Enghien.



Rue d'Herinnes, n° 16

#### Exemple 4

Le n° 16 rue d'Herinnes possède une façade néo-classique de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, autrefois enduite. Les fenêtres du rez-de-chaussée ont été légèrement élargies mais le maintien de trumeaux rétrécis et la présence de soubassements assurent l'ancrage du bâtiment dans le sol. Toutefois, la couleur claire apposée sur le premier niveau crée une césure visuelle avec les étages.

Si les enseignes du rez-de-chaussée sont intégrées et relativement discrètes, celle qui se trouve en hauteur n'est pas conforme au règlement car les aménagements commerciaux ne peuvent dépasser le niveau du plancher du premier étage (art. 401, et voir ci-après, p. 31 et suivantes, enseignes).

#### Exemple 5

Le n° 20 rue Montgomery préserve une élégante devanture en bois « style 1900 », bien entretenue.

Elle n'est pas conforme au règlement (dans sa lettre) mais présente un intérêt par la qualité de sa composition. Parfois très ouvragées, reflets d'une époque, ces devantures confèrent un certain charme aux façades qu'elles rehaussent. Leur mise en valeur est donc une bonne pratique. Quant à l'enseigne, elle est intégrée et utilise un lettrage discret.



Rue Montgomery, n° 20

## Exemple 6 : tentative de reconstitution contemporaine d'un rez-de-chaussée commercial

L'exemple suivant est une solution de compromis entre les prescriptions du règlement et les attentes des commerçants, dans une ville évoluant vers des aménagements de meilleure qualité.



Etat ancien : rue d'Herinnes, n° 1

Le n° 1 rue d'Herinnes, situé à l'angle de la rue de Bruxelles, s'inscrit aussi, comme le n° 3 (voir ci-devant p. 27), dans le courant néo-classique.

L'installation de grandes vitrines quadrangulaires au rez-de-chaussée brise le rythme vertical donné par les fenêtres de l'étage. Le matériau sombre utilisé pour l'aménagement commercial accentue la césure entre le haut et le bas de la façade.

Cette déstructuration est d'autant plus dommageable que le bâtiment occupe un emplacement important, à l'angle de deux axes de pénétration très fréquentés, et bien visible depuis la place principale.



Etat actuel : rue d'Herinnes, n° 1



Simulation : rue d'Herinnes, n° 1

La simulation montre une reconstitution du rez-de-chaussée plus conforme au règlement.

La rénovation (photo à gauche) a permis d'améliorer nettement la perception visuelle du bâtiment. La recomposition du rez-de-chaussée a le mérite de redonner un aspect plus unitaire aux façades : les piliers soulignent l'ancrage du bâtiment dans le sol, en assurant une certaine verticalité. La présence de colonnes à la retombée des arcades rappelle les rythmes de l'étage, sans les affirmer de manière suffisamment nette.

Si elle s'inscrit dans l'esprit du règlement, cette rénovation ne le respecte pas à la lettre : la cohérence de la façade n'est pas entièrement retrouvée car les supports du rez-de-chaussée ne se trouvent pas tout à fait dans la continuité des trumeaux de l'étage.

Soulignons aussi la qualité de la rénovation des enduits en teintes pastels (bonne pratique).

## Enseignes (art. 401 et bonne pratique)

### Exemple 1



Etat ancien : place Delannoy, n° 40

Dans l'état ancien du n° 40 place Delannoy, l'enseigne placée entre le premier et le second étage n'était pas conforme au règlement : les aménagements commerciaux ne peuvent dépasser le niveau du plancher du premier étage (art. 401 et voir aussi la législation spécifique aux enseignes et dispositifs de publicité, art. 431 à 442 du Code wallon). De plus, la présence d'une tente solaire continue crée une coupure horizontale entre le bas et le haut de la façade. Les fenêtres du rez-de-chaussée sont légèrement plus larges que celles des étages et les rythmes verticaux sont maintenus par des trumeaux rétrécis.



Etat actuel : café « Chat Moine »,  
place Delannoy, n° 40

L'enseigne trop haute a disparu. L'emplacement de la nouvelle enseigne du Café « Chat Moine » est conforme au règlement. Elle s'intègre discrètement grâce au choix d'un lettrage découpé (bonne pratique).

Notons que les châssis du rez-de-chaussée ont été rénovés en harmonie par rapport à ceux de l'étage (dessin en T). La menuiserie de la corniche est conservée. Le maintien des menuiseries de qualité fait partie de la bonne pratique dans une zone protégée.

## Exemple 2



Etat ancien : place Delannoy, n° 72

Le n° 72 de la place Delannoy s'inscrit dans le courant néo-classique. Les fenêtres rectangulaires ont une hauteur qui décroît suivant les étages. Elles s'organisent de manière symétrique, de part et d'autre de l'entrée axiale. L'enduit a été refait dans le courant du XX<sup>e</sup> siècle. Le rez-de-chaussée d'origine, doté d'une élégante porte ouvragée en pierre de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, est préservé.

Dans l'état ancien, la perception de cette façade de qualité est perturbée par plusieurs enseignes placées en hauteur.



Etat actuel : place Delannoy, n° 72

Conformément au règlement (art. 401), les enseignes actuelles ne dépassent plus le niveau du plancher du premier étage, sauf un seul drapeau accordé par autorisation spéciale. Leur taille et leur couleur sont plus discrètes.



## Exemples 3, 4 et 5



Place Delannoy



Place Delannoy



Poste, place Delannoy

Certains commerces de la place Delannoy sont dotés d'enseignes ouvragées en métal, faisant référence aux enseignes en fer forgé d'autrefois. Malgré leur hauteur, elles sont acceptables car finement ciselées, elles ne perturbent pas la perception de l'architecture et valorisent le savoir-faire des artisans ferronniers.

Notons aussi l'intégration de l'enseigne moderne de la poste dans un encadrement en fer forgé ancien, à l'entrée de la rue du Château.

## Un rare exemple de réaffectation de lieu de culte



Chapelle conventuelle des Sœurs noires  
réaffectée en logements

Donner une nouvelle fonction à une église ou un lieu de culte est souvent difficile. En effet, les caractéristiques spatiales de ces édifices composés de vastes volumes (de deux niveaux et plus) se prêtent souvent mal à des fonctions autres que culturelles (musée, salle de conférence, ...). Comme le nombre de ces fonctions est limité, le nombre d'églises démolies suite à leur désaffectation tend à augmenter. Pourtant, la bonne pratique voudrait le maintien de ces structures bâties.

C'est pourquoi, la réaffectation de la chapelle conventuelle des Sœurs noires en logements mérite d'être soulignée : le projet ne se limite pas à la rénovation des espaces du couvent plus facilement réutilisables mais il intègre l'ancienne chapelle. Une remarque cependant, la forme des lucarnes en toiture et la division des châssis auraient mérités d'être plus recherchés afin d'être mieux intégrés, plus discrets, ...

## Intégration de l'architecture contemporaine (art. 395, façades et 396, toitures)



Rue de Nazareth, n<sup>os</sup> 22, 22B et 22A



Détail d'un encadrement en pierre

Ces trois nouvelles habitations, construites aux n<sup>o</sup> 22, 22B et 22A, rue de Nazareth (partie du projet Perfecta) constituent une intéressante rénovation intégrée. En effet, l'alignement, les hauteurs et largeurs, les pentes de toiture et les matériaux, mais aussi les rythmes des ouvertures respectent les caractères de la zone à sauvegarder, conformément au règlement. Les nouvelles constructions s'inscrivent parfaitement dans le bâti mitoyen constitué de modestes habitations, pour la plupart en brique. La géométrisation des encadrements en pierre et des châssis en bois donne une note contemporaine.

*L'article 395 concerne les façades des immeubles situés à front des rues, des ruelles ou des impasses : celles-ci doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder. Ceci implique la préservation de la largeur des façades, de leur hauteur, des matériaux mais aussi celle des pignons, façades latérales et arrière.*

- Une décision motivée du Collège est nécessaire pour autoriser la modification d'une largeur de façade (art. 395a).
- L'équilibre des hauteurs sous corniche doit être conservé (art. 395b).
- Quant aux matériaux, ils ne sont autorisés que s'ils ont une tonalité qui s'apparente aux matériaux traditionnels (art. 395c). De même, ceux qui sont utilisés pour les façades latérales ou arrière doivent s'harmoniser avec ceux de la façade située à front de rue.

*L'article 396 du règlement vise le maintien des toitures : celles-ci doivent être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales, tant au niveau de la pente (art. 396a) qu'au niveau des matériaux (art. 396b). C'est pourquoi toutes les nouvelles toitures doivent être compatibles avec le caractère de l'architecture locale.*

## Bonne pratique concernant les enduits



État actuel : place Delannoy, n<sup>os</sup> 50 à 56



Simulation : place Delannoy, n<sup>os</sup> 50 à 56

Les n<sup>os</sup> 50 à 56 place Delannoy constituent un remarquable ensemble néo-classique du premier tiers du XIX<sup>e</sup> siècle. L'homogénéité émane de la conception architecturale d'ensemble : respect de l'alignement, continuité de la corniche et de la toiture, régularité des rythmes verticaux formés par quatorze travées marquées par des fenêtres rectangulaires.

A l'origine, l'ensemble était recouvert d'un enduit lisse. La partie droite a été rénovée dans les années 1990. La perception globale est perturbée par la teinte foncée du bâtiment central qui a été décapé.

Notons que certaines enseignes et drapeaux placés en hauteur ne sont pas conformes au règlement (art. 401).

Dans la simulation, l'ensemble retrouve toute son homogénéité grâce à l'harmonisation des enduits de teinte claire.



Façade en cours de dérochage montrant l'arrachage de la surface des briques



Façade décapée montrant des briques détériorées.



Ici, la pierre a été piquetée lors du placement de l'enduit pour favoriser son accrochage. Le dérochage rend visible ce piquetage inesthétique.

Le décapage agressif des façades enduites qui a tendance à se généraliser abusivement en Wallonie pose de graves problèmes techniques et esthétiques. C'est pourquoi, lorsqu'une façade a été enduite, il est vivement conseillé de conserver et restaurer l'enduit existant.



Dangereuse détérioration des briques décapées...

En effet, la brique est généralement dotée sur sa surface extérieure d'une croûte plus résistante qui se forme au moment de la cuisson. Lors du dérochage, cette croûte adhérant à l'enduit est arrachée. Plus fragile, la brique devient plus poreuse et se fendille. Des dégâts importants peuvent apparaître, notamment après des périodes de gel. On aboutit à des façades s'effritant dangereusement au simple toucher !

De plus, le procédé conseillé d'hydrofuger les briques décapées ne garantit pas leur longévité. Ce procédé a en outre d'autres inconvénients, notamment le fait qu'il faut répéter fréquemment l'opération.

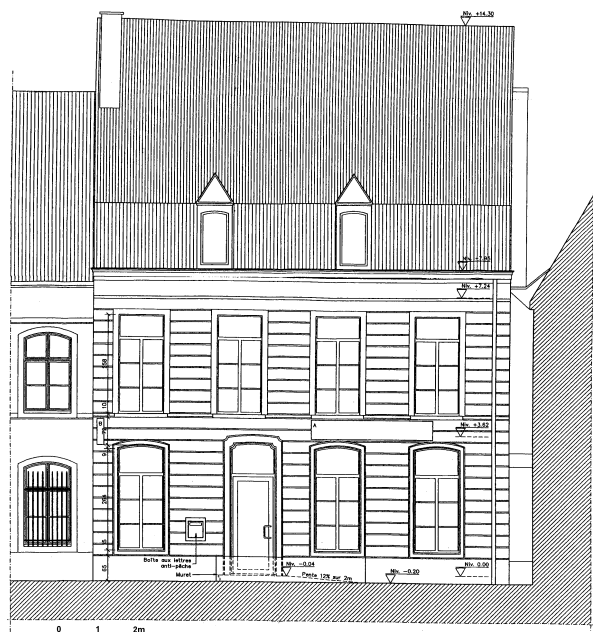
Par ailleurs, pour valoriser les qualités esthétiques des ensembles urbains et l'authenticité de l'architecture, les travaux de rénovation des bâtiments enduits méritent une démarche plus réfléchie plutôt que l'application systématique d'une technique discutable.

## Bonne pratique concernant les menuiseries



Premier projet de rénovation,  
place Delannoy, n° 60

Le premier projet de rénovation de ce bureau commercial, situé n° 60 place Delannoy et datant du XVIII<sup>e</sup> siècle, prévoit des châssis à découpe simple.

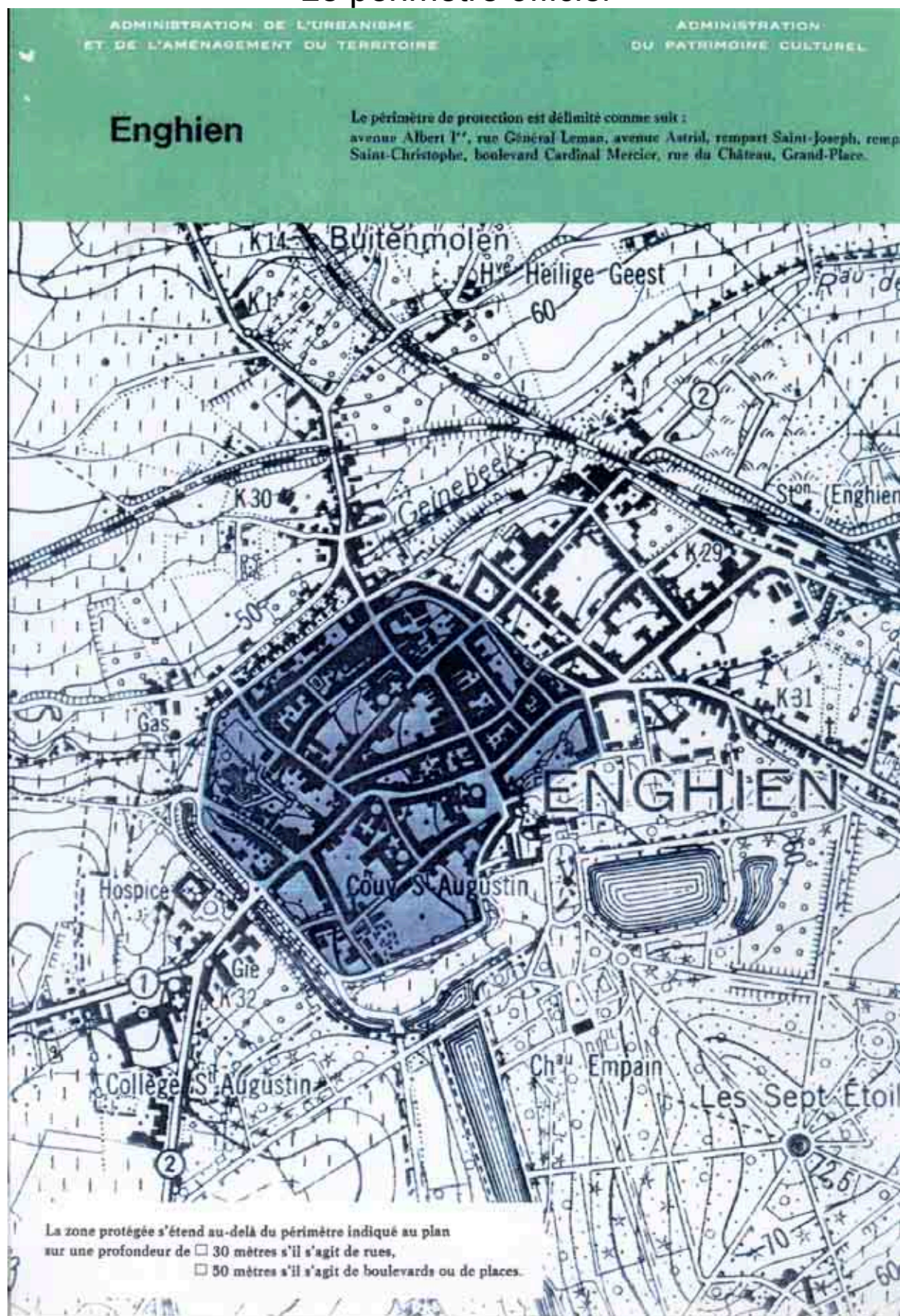


Projet modifié à la demande de la commune,  
place Delannoy, n° 60

La commune souhaite donner une unité au traitement des menuiseries des bâtiments situés sur et aux alentours directs de la place Delannoy. Elle se réfère au découpage des menuiseries anciennes conservées dans certaines façades voisines.

Le projet modifié montre des châssis à quadrillage, plus conformes à ceux des édifices bordant les fronts de la place.

# Le périmètre officiel



# Le règlement

CHAPITRE XVII. - *Du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme*

**Art. 393.** (En l'absence de plan particulier d'aménagement, le présent chapitre s'applique aux zones protégées en matière d'urbanisme dont le périmètre, approuvé par l'Exécutif, après avis des conseils communaux intéressés, est délimité conformément aux annexes 1 à 22 - AERW du 9 juillet 1987, art. 1er).

**Art. 394.** Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel.

Toute modification des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur base d'un plan particulier d'aménagement ou d'un plan d'alignement approuvé.

**Art. 395.** Façades.

Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.

a) Largeur des façades.

La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège des bourgmestre et échevins.

b) Hauteur des façades.

Les hauteurs sous corniches et faites doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent également aux façades des constructions qui sont situées en retrait par rapport à l'alignement des façades voisines.

c) Matériaux des façades.

Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.

d) Pignons, façades latérales et façades arrière.

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

**Art. 396.** Toitures.

La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

a) Pentés.

Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue.

L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faitage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faitage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.

Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne seront admis que s'ils sont compatibles avec le caractère de l'architecture locale; il en va de même pour les coyaux.

b) Matériaux.

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens.

**Art. 397.** Zones de cours et jardins.

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.

A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé.

Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant.

**Art. 398.** Traitement du sol.

Les recouvrements de sol en pavés des rues, places, ruelles, impasses doivent être maintenus où ils existent

L'usage de matériaux contemporains est permis à l'occasion d'aménagements de la voirie, pour autant qu'ils contribuent à maintenir ou rétablir le caractère traditionnel du recouvrement du sol.

Il peut être dérogé aux prescriptions de l'alinéa 1er, lorsqu'il s'agit de voies principalement utilisées par la circulation de transit et qu'il n'existe pas d'itinéraire adéquat de contournement de la zone.

**Art. 399.** Conduites, câbles et canalisations.

La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être prescrite lors de travaux de restructuration de quartiers.

Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution seront enterrés. En cas d'impossibilité, ils seront placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

**Art. 400.** Mobilier urbain.

Le collège doit justifier tout projet d'installation de mobilier urbain tel que : lampadaire, fontaine, abri banc, poubelle, plaque d'indication de rue, etc. par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés.

**Art. 401.** (Rez-de-chaussée commerciaux).

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

Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à l'approbation par l'Exécutif du périmètre délimité conformément aux annexes du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble - AERW du 10 novembre 1988, art. 1er.).

**Art. 402.** Parcage des véhicules.

Tout nouvel emplacement de parcage à ciel ouvert sera recouvert de pavés. La plantation d'arbre feuillu à haute tige pour quatre emplacements de voitures peut être rendue obligatoire.

L'abattage d'arbres effectué dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de parcage pour véhicules est interdit.

**Art. 403.** Les règlements communaux sur les bâtisses approuvés avant le 2 janvier 1977 seront adaptés aux prescriptions du présent chapitre dans un délai d'un an.

**Art. 404.** Sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, le Ministre, ou le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations à l'article 313 (*lire article 397*) (zones de cours et jardins) et à l'article 317 (*lire article 401*) (rez-de-chaussée commerciaux)

**Art. 405.** Lorsque le permis de bâtir est sollicité par une personne de droit public, les dérogations aux articles 313 et 317 (*lire articles 397 et 401*) sont accordées par le Ministre ou le fonctionnaire délégué après avis du collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins émet son avis préalable dans les trente jours. Si ce délai n'est pas respecté, l'avis est réputé favorable.



## Les primes

La Région wallonne octroie des aides à l'embellissement pour des façades d'habitations situées dans un périmètre comme celui d'Enghien. Cette aide accordée au propriétaire ou à son mandataire est fixée à 50 % du montant des factures H.T.V.A. des travaux et est plafonnée à 4.957,87 € (avec un minimum de 620 €). Elle concerne les immeubles occupés destinés depuis plus de 15 ans à l'habitation.

Voici déjà quelques beaux résultats à Enghien :



Rue d'Herinnes, n° 43

Prime en 1996. Nature des travaux : à vérifier DGATLP.



Rue du Château, n° 30 à 46

Prime en 1997. Nature des travaux : à vérifier DGATLP.



Rue du Béguinage, n° 2

Prime en 1995. Nature des travaux : à vérifier DGATLP.



Avenue Albert Ier, n° 8 et 7

Prime en 1997 (8 en 2000). Nature des travaux : à vérifier DGATLP.

## TABLE DES MATIERES

Un règlement qui protège l'image d'Enghien : le « règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme ».....	3
Le règlement et vous .....	4
Faut-il un permis d'urbanisme ? .....	4
Enghien, son intérêt urbanistique .....	6
Les caractéristiques générales du centre ancien .....	6
L'évolution historique et urbaine d'Enghien en quelques lignes .....	7
L'utilité des pâtés de maisons (îlots bâtis) .....	10
La structure caractéristique de la ville européenne .....	10
La ville européenne, une « ville durable » .....	11
A Enghien .....	12
Un espace public de qualité .....	13
La « zone urbaine protégée » en images .....	14
L'image de la « cité seigneuriale » .....	14
Enghien et son image urbaine « 1900 » .....	18
La qualité des détails architecturaux créés par des artisans .....	23
Comment bien aménager sa maison, son commerce, ...?.....	25
L'avis d'habitants concernés par une zone protégée (consultation publique en 2002).....	25
Des ensembles harmonieux de bâtiments sont-ils perçus à Enghien ? .....	25
L'avis des participants des communes consultées sur le règlement.....	25
Comment répondre aux besoins des participants ? .....	25
Rez-de-chaussée commerciaux (art. 401).....	26
Exemple 1 : reconstitution exacte des trumeaux.....	27
Exemples 2 à 5 : maintien total ou partiel des trumeaux d'origine.....	28
Exemple 6 : tentative de reconstitution contemporaine d'un rez-de-chaussée commercial.....	30
Enseignes (art. 401 et bonne pratique) .....	31
Un rare exemple de réaffectation de lieu de culte .....	34
Intégration de l'architecture contemporaine (art. 395, façades et 396, toitures).....	35
Bonne pratique concernant les enduits .....	36
Bonne pratique concernant les menuiseries .....	38
Le périmètre officiel .....	39
Le règlement.....	40
Les primes .....	41
Adresses utiles .....	43
Pour plus d'informations .....	43

## Adresses utiles

<p>Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (D.G.A.T.L.P.) rue des Brigades d'Irlande 1 5100 Jambes Tél. : 081/33.21.11 Site : <a href="http://www.mrw.wallonie.be/dgatlp">www.mrw.wallonie.be/dgatlp</a></p> 	<p>Direction extérieure de la D.G.A.T.L.P Direction du Hainaut I place du Béguinage 16 7000 Mons Tél. : 065/32.80.15 Mail : <a href="mailto:namur.AT.dgatlp@mrw.wallonie.be">namur.AT.dgatlp@mrw.wallonie.be</a> Site : <a href="http://www.mrw.wallonie.be/dgatlp">www.mrw.wallonie.be/dgatlp</a></p> 
<p>Service Urbanisme Enghien place Pierre Delannoy, 6 7850 Enghien Tél. : 02/397.08.63 Mail : <a href="mailto:urbanisme@enghien-edingen.be">urbanisme@enghien-edingen.be</a> Site : <a href="http://www.enghien-edingen.be">www.enghien-edingen.be</a></p> 	<p>Espace Environnement rue de Montigny, 29 6000 Charleroi Tél. : 071/300.300 <a href="mailto:info@espace-environnement.be">info@espace-environnement.be</a> Site : <a href="http://www.espace-environnement.be">www.espace-environnement.be</a></p> 
<p>Ministère de la Région wallonne Administration du Logement Primes à l'embellissement de la D.G.A.T.L.P. rue des Brigades d'Irlande 1 5100 Jambes Tél. : 081/33.24.36 Site : <a href="http://www.mrw.wallonie.be/dgatlp">www.mrw.wallonie.be/dgatlp</a></p>	<p>Les permanences Info-conseils Logement : Espace Wallonie, rue de France 3 6000 Charleroi Tél. : 071/20.60.90 Mercredi 9h30-12h et 13-15h – Vendredi 9h30-12h30 Ainsi que le n° vert de la Région wallonne : 0800/1.1901</p>

La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine et Espace Environnement remercie Messieurs les Echevins Jean-Louis Cuvelier et Olivier Saint-Amand, le Service Travaux et Monsieur Philippe Taminaux ainsi que les participants à la consultation pour leur contribution à cette brochure.

Auteurs : Espace Environnement (Anne-Catherine Bioul, Jean-Alexandre Pouleur, Line François, Ludovic Mouffe, Baudouin Germeau). Cartographie/infographie : Pierre Debecq. Secrétariat : Micheline Franc. Photographies : Anne-Catherine Bioul, Ludovic Mouffe, Jean-Alexandre Pouleur.

Éditeur responsable : Danielle Sarlet, DGATLP, rue des Brigades d'Irlande 1 – 5100 Jambes.

## Pour plus d'informations ...

- Brochure générale sur le Règlement Général sur la Bâtisse applicable à certaines zones protégées en matière d'urbanisme.
- La brochure sur les primes à l'embellissement disponible à la DGATLP ou dans ses services Info-conseils Logement.
- Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) <http://wallex.wallonie.be>
- J.M. GILLON, Les places publiques, un enjeu local et régional. Editeur : DGATLP Namur 2002.
- J.M. DUVOSQUEL (dir.), Album de Croÿ, tome V, comté de Hainaut II, Bruxelles, crédit communal de Belgique, Bruxelles, 1987, p. 172.
- H. HASQUIN (sous la direction de), Communes de Belgique. Dictionnaire d'histoire et de géographie administrative, Crédit communal, 1983, sv. Enghien, p. 418-420.
- Le Patrimoine monumental de la Belgique, tome 23/2, Hainaut (arrondissement de Soignies), Mardaga éditeur, Sprimont, 1997, p. 251-331 (+ bibliographie).
- Carte de Cabinet des Pays-Bas autrichiens levée à l'initiative du comte de Ferraris (1771-1778), Bruxelles, Pro civitate, 1965 (disponible à l'Institut géographique national (IGN)).
- Atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés, Enghien, 1980 (auteur : B. Van Eecke).