

Réhabiliter sa maison,



son commerce...

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens

Préface – Avant-propos	5
■ Pourquoi participer à l’embellissement de sa ville ?	5
Introduction	7
■ Comment préserver les caractères typiques de la ville européenne ? ..	7
■ Un règlement plus apprécié qu’il n’y paraît : la perception des habitants	9
Les centres urbains au cœur de l’attachement de la population	10
Bien transformer ou rénover son habitation, son commerce	13
■ Comprendre le règlement en images	13
Le maintien des ambiances urbaines : les caractéristiques des fronts bâtis	14
Le maintien des façades : largeur, hauteur mais aussi matériaux	19
Intervenir de manière contemporaine dans les fronts bâtis existants ..	21
Le respect des pentes et matériaux des toitures	25
Rez-de-chaussée commerciaux : harmonie entre le haut et le bas	26
Rendre vie aux étages des commerces et bureaux	32
Qualité et intégration des enseignes	33
■ Des « bonnes pratiques » pour embellir son cadre de vie	35
Enduits et badigeons : privilégier le maintien plutôt que le décapage .	35
Conserver ou restaurer les anciennes menuiseries	39
« Petit patrimoine des façades » : préserver les détails architecturaux .	41
Entretien, rafraîchir, fleurir... ..	43
■ Intégrer harmonieusement une nouvelle fonction : exemples de réaffectation	45

L’art de vivre en ville : les atouts des centres anciens	49
L’art de vivre en ville, ou la question de la « multifonctionnalité »	50
Une mobilité douce et durable qui s’appuie sur la trame urbaine des centres anciens	52
■ Un potentiel de la ville européenne : gabarit des immeubles et diversité d’usages	53
■ L’utilité des intérieurs d’îlots	54
■ La qualité de l’espace public	57
Mobilier urbain, traitement du sol, zone de parcage des véhicules. ...	57
Conduites, câbles et canalisations.	59
Pour en savoir plus	64

Un peu d’histoire : la notion de centre ancien, un concept novateur	7
Le règlement et vous	9
Les ensembles bâtis anciens	10
Un manuel pratique sur les rez-de-chaussée commerciaux	31
Balcon en fonte ou fer forgé, balustrades, soupiraux...	44
Aide à l’embellissement extérieur des immeubles d’habitation : une prime pour embellir sa façade	47
Le Projet européen « Milunet »	50
La législation en vigueur (Art. 393 à 405)	60
Au-delà de l’embellissement : des primes pour réhabiliter ou restructurer un logement	61
L’atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés et les usages de la ville	62
Cartographie des centres anciens protégés en Wallonie	63

Nous remercions, pour la D.G.A.T.L.P., Mesdames D. SARLET, Directrice générale, B. HUBERT et A. VANDAEL, Attachées, ainsi que Messieurs R. STOKIS, Directeur, Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture, M. HAINE, service Aides aux particuliers et J.-M. GILLON, Attaché, pour leur relecture et leurs conseils précieux.

Cette brochure est réalisée par Espace Environnement ASBL dans le cadre de la convention « MILUnet » (en anglais Multi-Intensive Land Use), programme Interreg IIIc, avec le soutien du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER), de la Région wallonne (DRI), de la Communauté française et de la Maison de l'Urbanisme de Charleroi.

Réalisation et rédaction :

- A.-C. BIOUL, Historienne de l'Art
- J.-A. POULEUR, Architecte urbaniste
- C. SWENNEN, Ingénieur en Aménagement du Territoire

Documents graphiques : P. DEBECQ

Sauf mention contraire, toutes les photographies ont été réalisées par ESPACE ENVIRONNEMENT ASBL (A.-C. BIOUL, L. MOUFFE, J.-A. POULEUR, N. ZANONI).

Sauf erreur de notre part ou mauvaise information, tous les droits d'auteurs et de reproduction ont été indiqués et/ou demandés aux ayants droit. Néanmoins, si vous constatez une omission, nous vous prions de bien vouloir prendre contact avec l'ASBL Espace Environnement.

Bien rénover sa maison participe à embellir la ville dans sa globalité. C'est la somme des diverses petites interventions de particuliers qui fait que nos villes, bourgades et villages s'embellissent. Le visiteur, le touriste, le chaland, l'employé, le voisin... perçoivent une image globale. L'impact de quelques petites interventions malheureuses peut être déterminant car, en s'accumulant, celles-ci finissent par dégrader l'image de la ville dans son ensemble.

C'est pourquoi, dans notre société où les actions sont de plus en plus individualisées, il est nécessaire de retrouver des références communes qui renforcent l'identité locale. Depuis longtemps, les investisseurs immobiliers – les banques, notamment – ont compris l'intérêt de telles démarches. En effet, lorsqu'il aménage son bâtiment, un promoteur cherchera, dans un premier temps, à avoir le maximum de liberté, au détriment parfois du caractère de l'environnement bâti. Mais si un autre investisseur dispose de la même liberté – voire plus – et intervient maladroitement sur un bâtiment voisin, il risque de diminuer la valeur du premier investissement. Pour pérenniser de tels investissements, il devient donc primordial que des garanties destinées à maintenir la qualité des sites d'implantation existent. Le site est d'ailleurs la valeur la plus pérenne pour évaluer la valeur immobilière d'un bien.

C'est bien pour cela que chacun de nous a tout intérêt à embellir sa façade : ainsi, le site dans lequel son bien immobilier est inscrit verra sa valeur croître.

Différents sondages réalisés auprès de plusieurs milliers de personnes, et cités ci-après, ont clairement démontré que le patrimoine architectural attache la population à son cadre de vie et forme ainsi un repère d'identité indéniable. Ce n'est donc pas un enjeu accessoire de muséologue ou autres collectionneurs d'icônes. La ville peut changer, s'adapter, mais en la revalorisant, c'est-à-dire en refusant la politique de la « table rase » ou l'appauvrissement des richesses multifonctionnelles.

Les habitants trouvent dans le patrimoine urbain ou architectural un référent temporel, de beauté, de prestige, de qualité environnementale et de rareté. Ce sont ces éléments – bâtiments, rues, places... – qui font la « personnalité » d'un lieu, qui font que l'on s'y retrouve, que l'on s'y sent chez soi, mais aussi qui font la fierté de ceux qui y vivent.

La ville existe depuis longtemps et offre un point de repère identitaire (individuel et social) stable dans le temps. Elle renvoie à l'histoire de différentes époques et aux marques de l'histoire laissées par les générations passées. L'esthétique et le style du patrimoine bâti ne sont pas sans importance pour renforcer la qualité du cadre de vie. Enfin, ce patrimoine offre des usages importants et sa rénovation est loin de passer inaperçue. Elle est le témoin d'une capacité d'entretien appréciée par bon nombre de citoyens.

La manière de le rénover n'est pas non plus sans importance. Car de la somme de ces interventions ponctuelles, qu'elles soient d'ailleurs réalisées par des propriétaires publics ou privés, dépend la qualité de l'image urbaine. La ville est un produit éminemment social.

Permettre à chacun, qu'il soit propriétaire d'un logement ou d'un commerce, de bien rénover son bâtiment afin que l'espace public tout entier soit valorisé au profit de tous est l'objectif de cette publication.

Il est indispensable de comprendre que nos villes ne sont pas seulement belles pour leur forme mais qu'elles permettent le développement de multiples activités. Cet ouvrage prône aussi le respect de l'identité locale. Un large travail a inscrit cette réflexion dans un contexte international. Dans le vaste mouvement de mondialisation, le projet Milunet a permis d'une part, de profiter d'une expertise de qualité grâce à la participation des principaux urbanistes de villes comme Munich, Copenhague, Delft, Stockholm... D'autre part, ce projet propose des clés pour lutter contre la banalisation de l'urbanisme et de l'architecture, effet indirect de cette mondialisation. Il faut s'appuyer sur les caractéristiques locales pour aboutir ensemble à participer à l'élaboration d'un urbanisme plus durable. Les travaux de cette équipe transeuropéenne l'ont clairement fait ressortir. C'est un enjeu environnemental ignoré auquel l'Europe des régions essaie de sensibiliser (*Urban sprawl in Europe – The ignored challenge*, European Environment Agency & Office for Official Publications of the European Communities, Copenhague, 2006).

Bonne lecture à tous pour une Wallonie de demain toujours plus innovante.

Philippe Suinen
Directeur général des Relations extérieures
de la Région wallonne

Les centres urbains anciens offrent l'opportunité unique de rencontrer une mixité et une diversité de fonctions concentrées en un même lieu : commerces, logements, services publics, activités culturelles... Ces centres urbains constituent évidemment le cœur des villes anciennes mais aussi les bourgs qui se sont développés au XIX^e siècle. Outre l'intérêt esthétique des centres anciens préindustriels – nés au XVIII^e siècle ou antérieurement – et industriels – qui se sont formés aux XIX^e et début du XX^e siècles –, la ville européenne possède des atouts qui ne se retrouvent pas dans d'autres modèles comme celui de la ville américaine (par exemple, Los Angeles).

Ainsi, la plupart de nos villes wallonnes possèdent « une forme d'urbanisation où règne l'équilibre entre les gabarits traditionnels et les monuments plus importants qui les dominent » (circulaire ministérielle du 1^{er} mars 1977). Consciente de cette richesse, la Région wallonne a décidé la mise en place d'une réglementation visant à sauvegarder ces 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. Il est inscrit dans la loi par les articles 393 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.).

Ce 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.



Centre ancien de Thuin

Ces spécificités des centres anciens font que le touriste et surtout les habitants se reconnaîtront dans ces structures urbaines propres aux pays européens. Le règlement vise aussi à rendre ces centres attractifs pour le touriste, le visiteur et les habitants. Ces centres se caractérisent par la relative verticalité des bâtiments liée au parcellaire étroit des villes anciennes, jadis contenues à l'intérieur des remparts. Celle-ci permet de garder des fonctions (logement, commerce...) dans la ville plutôt que de les expulser en périphérie et ainsi de mieux respecter l'image urbaine.

Ce modèle correspond à celui de la « ville compacte ». Cette densité d'usages est propice au développement durable. Outre la préservation de la cohérence historique, le règlement soutient la mobilité douce et durable, la cohésion sociale et les échanges entre cultures et générations, ainsi que l'économie de consommation de l'espace.

En bref, protéger et valoriser ce patrimoine urbain, c'est renforcer notre culture urbaine européenne si caractéristique et s'inscrire dans l'axe du Schéma de Développement de l'Espace Régional (S.D.E.R.) pour le maintien de la centralité (c'est-à-dire la mixité des fonctions et la lutte contre l'étalement urbain), mais aussi agir pour le développement durable poursuivi par le protocole de Kyoto.

Un peu d'histoire : la notion de centre ancien, un concept novateur

La réglementation sur les centres anciens protégés a été approuvée en 1976 par un Arrêté royal, à l'initiative du Ministre chargé de l'Aménagement du territoire. Elle s'inscrit dans la droite lignée de la « Charte d'Amsterdam » signée en 1975 par les Gouvernements des États européens (voir ci-après). Celle-ci vise à reconnaître la spécificité et la qualité des villes européennes. Cette démarche est relativement récente : selon Françoise Choay, urbaniste de renom, l'intérêt pour le patrimoine monumental est un concept qui apparaît à la Renaissance, alors qu'il faudra attendre le XIX^e siècle pour que s'organisent les premières réflexions visant à montrer le potentiel exceptionnel des centres anciens. Si Victor Hugo fustigea les percées que le préfet Haussmann fit réaliser à Paris, jamais au sein de la Commission des Monuments historiques, il ne s'opposa à la destruction du tissu urbain. Plus proche de nous, à la même époque, arrachée à l'« haussmannisation » de la capitale, la Grand-Place de Bruxelles est préservée de justesse grâce à son bourgmestre Charles Buls.

Quelque 400 ans séparent donc la prise de conscience de l'intérêt pour les monuments de la reconnaissance de l'intérêt des villes européennes. Ce pas sera franchi en 1964 avec la loi Malraux en France et en 1976 avec la « loi Califice » en Belgique (Arrêté royal du 13/12/1976). Le « R.G.B.Z.P.U. » est donc un problème comparativement récent.

Cette brochure s'adresse avant tout aux propriétaires afin de mieux orienter leurs projets de transformation, rénovation ou construction. Elle vise donc d'abord à faciliter leur compréhension des principes du règlement qui les concernent, en montrant des **exemples pratiques de sa bonne application**, c'est-à-dire comment mettre en œuvre correctement le Règlement Général sur les Bâtisses en Zone Protégée en matière d'Urbanisme.

L'ensemble des façades qui borde l'espace public en constitue l'enveloppe. L'amélioration de la qualité globale d'un centre ancien pour le bien de tous nécessite donc tout autant la rénovation des rues et des places, que celle des façades. Toutefois, cette problématique des espaces publics ne concerne pas directement les particuliers. C'est pourquoi ce volet du règlement est présenté plus succinctement.



Centre ancien de Genappe

La ville évolue et son bâti est marqué par différentes ambiances architecturales qui se rencontrent sans se heurter : du bourg rural à la ville industrielle, de la ville industrielle à la ville d'aujourd'hui et à celle de demain...

La présente brochure se compose de 5 parties :

- Une **introduction** expliquant le bien-fondé du règlement et son apport dans la préservation des centres anciens wallons.
- Un chapitre « **en images** » illustre par une série d'**exemples** comment mettre cette réglementation en pratique et quelles sont les « bonnes pratiques » pour embellir son cadre de vie.
- Un chapitre est consacré à expliciter plus en détails les **atouts des centres anciens** et la qualité de vie qu'ils peuvent offrir, en les rattachant aux spécificités de la ville européenne.
- Des « **annexes** » abordent des problématiques connexes comme les primes à la réhabilitation, ainsi que les zones d'application du « R.G.B.Z.P.U. ».
- Enfin, pour orienter ceux qui souhaitent en savoir plus, **quelques adresses et publications utiles**.



Spécificité de notre cadre de vie : de la rue aux façades, des façades aux détails... Ici un joli vitrail à préserver dans une façade bourgeoise du centre ancien de Fontaine-l'Évêque.

Le règlement et vous

Le « Règlement Général sur les Bâtisses applicable aux Zones Protégées en matière d'Urbanisme » (R.G.B.Z.P.U.) est destiné à promouvoir la qualité de la ville européenne, plus particulièrement le cœur historique, la qualité des espaces publics et le maintien de la valeur patrimoniale des ensembles bâtis. S'il est avant tout un règlement d'urbanisme, il intègre aussi des règles de composition architecturale, d'ordre patrimonial (proportions, rythme des ouvertures...). Il s'adresse plus particulièrement, par un certain nombre d'articles, aux propriétaires privés. C'est pourquoi ces articles sont mis en évidence dans la présente brochure : ils portent 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 « bonnes pratiques ». Ce sont des mesures qui ne figurent pas textuellement dans la loi mais qui sont des interprétations de celle-ci dans un esprit de « bon aménagement ». Elles visent aussi la mise en valeur du patrimoine (ex. : maintien des châssis et lucarnes anciennes...) et sont donc favorables à la sauvegarde du cachet de la zone protégée conformément à ce que prône le règlement.

Avant tout projet de transformation, de rénovation ou de construction, et avant d'introduire un permis d'urbanisme, renseignez-vous auprès de votre Administration communale pour savoir si votre bâtiment est situé dans une « zone protégée en matière d'urbanisme », afin d'établir votre projet dans le respect du règlement.

Un règlement plus apprécié qu'il n'y paraît : la perception des habitants

À l'initiative de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (D.G.A.T.L.P.) de la Région wallonne, Espace Environnement a organisé en 2002¹ une consultation auprès de 11 communes wallonnes : Chimay, Enghien, Genappe, Flobecq, Florennes, Limbourg, Morlanwelz, Profondeville, Rochefort, Theux et Thuin. Cette consultation avait pour but de mieux comprendre comment était perçue la législation dans les zones protégées en matière d'urbanisme, afin d'en améliorer l'application à l'avenir. Tant les responsables politiques et administratifs chargés de l'urbanisme que la population de ces 11 communes ont été invités à donner leur avis. Au total, environ 400 personnes ont participé aux consultations.

Phénomène positif, comme cette consultation publique l'a montré, les règles urbanistiques sont « facilement acceptées » par 85 % des personnes interrogées. Ces citoyens dynamiques peuvent être considérés comme représentatifs de différentes sensibilités au sein de la commune : habitants, commerçants, propriétaires... Ils ne sont toutefois pas représentatifs de l'ensemble des personnes qui demandent un permis d'urbanisme ou qui habitent la zone.

Le choix de ces communes s'est fait sur base de critères complémentaires : équilibre géographique entre provinces, intérêt manifesté par les communes à la démarche et taille « raisonnable » de la zone protégée. L'intérêt principal des communes à participer à cette consultation est de sensibiliser la population et les demandeurs de permis d'urbanisme, notamment au sujet des petits travaux, enseignes, rez-de-chaussée commerciaux... Une autre préoccupation importante est aussi la présence de chancres et de logements inoccupés.

¹ Rapport analytique de synthèse de l'audit auprès d'habitants et auprès des représentants administratifs et politiques communaux, dans le cadre de la convention « Etude et analyse concertée de la réglementation relative aux zones protégées en matière d'urbanisme et sensibilisation en vue de sa promotion », Espace Environnement ASBL, D.G.A.T.L.P. – Région wallonne, mai 2003, actualisé en avril 2004 (inédit).

Les centres urbains au cœur de l'attachement de la population

Les ensembles bâtis anciens

« Les ensembles [urbains], même en l'absence d'édifices exceptionnels, peuvent offrir une qualité d'atmosphère qui en fait des œuvres d'art diverses et articulées. Ce sont ces ensembles qu'il faut conserver aussi en tant que tels. Le patrimoine architectural témoigne de la présence de l'histoire et de son importance dans notre vie ».

« Il convient de noter que cette conservation intégrée n'est pas exclusive de toute architecture contemporaine dans les ensembles anciens, mais celle-ci devra tenir le plus grand compte du cadre existant, respecter les proportions, la forme et la disposition des volumes ainsi que des matériaux traditionnels ».

Charte Européenne du Patrimoine architectural Européen
(Amsterdam, 21-25/10/1975)

La reconnaissance du patrimoine monumental est bien ancrée dans les mœurs actuelles. La conservation des centres anciens implique celle des ensembles urbains. Le public y est-il sensible ?

Avec 70 % de « oui » à la question « Trouvez-vous que le centre de votre commune comprend des ensembles harmonieux de bâtiments ? », on peut affirmer qu'il existe une sensibilité marquée pour ces ensembles bâtis. Ce résultat représente la moyenne des réponses des personnes consultées dans les 11 communes. Mais il varie fortement d'une commune à l'autre, le « oui » représentant de 35 à 91 % : les situations apparaissent donc très variables ! Certaines zones protégées en matière d'urbanisme sont mieux appréciées que d'autres. C'est le cas, par exemple, des centres d'Enghien, Florennes, Limbourg, Theux et Thuin.

Cette appréciation de la qualité des ensembles bâtis peut conduire à différents types de sensibilisation.

À Rochefort, par exemple, le patrimoine urbain des rues commerçantes a été très abîmé ces 50 dernières années. Devantures, installations de terrasses et constructions d'immeubles non intégrés se sont succédé de manière parfois assez anarchique. L'impact du non-respect du règlement se mesure ici au travers d'un regard extérieur, celui d'un guide touristique bien connu, qui a clairement mis en évidence cette contradiction : « *Populaire centre de villégiature (...) Rochefort s'emplit de touristes belges et hollandais dès le premier rayon de soleil. C'est l'une des particularités de (...) ces villes (...) où l'on va parce que c'est touristique, sans plus se rappeler très bien pourquoi c'est touristique...* »². C'est pourquoi il est fondamental, pour des villes comme Rochefort, de se lancer dans des dynamiques urbaines propices à retrouver des ensembles harmonieux.

Par contre, certains centres comme Flobecq, Genappe ou Morlanwelz conservent des ensembles bâtis peu altérés et harmonieux qui sont peu perçus par la population. La qualité urbaine est sous-estimée, sans doute en partie par manque de conscience de l'image ancienne. Pour ces communes, la reconnaissance par les habitants du potentiel patrimonial local est un enjeu afin de ne pas le voir disparaître.

² « Le guide du routard. Belgique », Ed. Hachette, 2003, p. 569.



Centre ancien de Fontaine-l'Évêque



Centre ancien de Flobecq

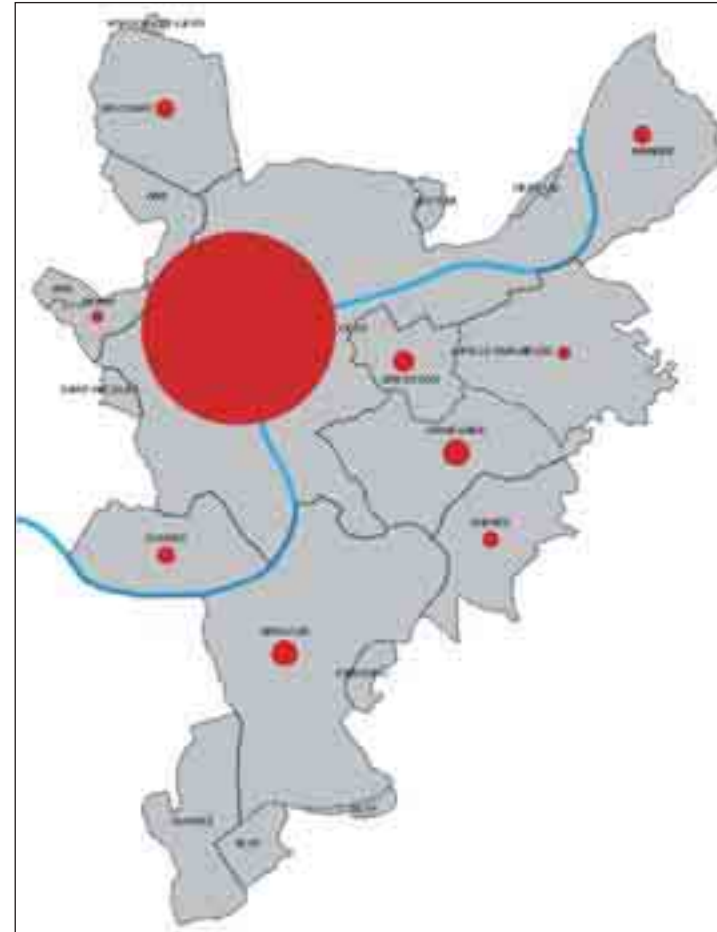


Les ensembles urbains constituent un potentiel patrimonial méconnu. Il se dégage une ambiance exceptionnelle de ces enfilades homogènes de façades, aux travées régulières rythmées par des fenêtres verticales particulièrement adaptées à la « ville compacte » : ces baies permettent à la lumière de pénétrer en profondeur dans les maisons. De tels ensembles urbains nécessitent une protection des plus efficaces car la plus petite intervention inadéquate a des répercussions sur l'ensemble.

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens

Récemment, des sondages téléphoniques³ ont été menés auprès de plusieurs milliers d'habitants wallons pour mesurer leur attachement à leur cadre de vie communal. Les résultats vont à contre-courant d'autres approches statistiques qui ignorent cette dimension affective de la ville. Ces sondages ont en effet clairement montré que l'attachement de la population aux bâtiments et endroits d'une commune se porte d'abord et avant tout sur les cœurs urbains. C'est là que se situent les bâtiments et les endroits qui plaisent le plus.

Il s'agit par exemple du centre historique de Liège où 60 % des citations de lieux se situent dans l'ancienne commune, ou « vieux Liège », et l'essentiel de ces citations concerne l'aire comprise à l'intérieur de la deuxième enceinte. À Charleroi, ville dont l'histoire est bien moins connue, 50 % des citations de patrimoines sont localisées dans une zone occupée par seulement 5 % de la population. Cette zone correspond grosso modo au périmètre de l'ancienne ville bastionnée. Le plébiscite de cette zone s'explique essentiellement par le maintien à travers les siècles de fonctions propres aux cœurs urbains européens. La forme historique de la ville ancienne, propice à la multifonctionnalité, s'avère donc particulièrement appréciée. Or, le règlement et les bonnes pratiques qui lui sont associées visent justement à maintenir des formes urbaines porteuses des mêmes qualités.



Sur cette carte de Liège sont disposés des disques dont la taille est proportionnelle au nombre de citations de lieux. L'immense disque concerne le vieux Liège. Une analyse plus fine montre que l'essentiel de ces citations se centre au sein de la seconde enceinte.

³ « Charleroi entité et la ville fortifiée perçues par ses habitants », sondage téléphonique de plus de 1.000 Carolorégiens, réalisé dans le cadre du projet Septentrion « From the Fortified to the sustainable Town », Espace Environnement ASBL, avec le soutien du Fonds Européen de Développement Régional et de la Région wallonne, juillet 2005.

« L'entité de Liège et la ville fortifiée perçues par ses habitants », sondage téléphonique sur plus de 1.000 Liégeois, réalisé dans le cadre du projet Septentrion « From the Fortified to the sustainable Town », Espace Environnement ASBL, avec le soutien du Fonds Européen de Développement Régional et de la Région wallonne, 2006.

Bien transformer et rénover son habitation ou son commerce

Comprendre le règlement en images

13

Outre la plus-value esthétique, le règlement permet d'apporter une plus-value immobilière aux bâtiments et ensembles inscrits harmonieusement dans un environnement de qualité. Il a été démontré en effet que la qualité des bâtiments anciens ramène des « dividendes » immobiliers. À Amsterdam, par exemple, le classement des bâtiments est interprété par les investisseurs comme une sorte de « label de qualité » garantissant une valeur immobilière supérieure. De façon plus générale, le cas bien étudié de Diest est parlant : même dans une localité composée d'un patrimoine peu monumental, lorsque l'immobilier préserve une image respectueuse des caractéristiques propres à la ville historique, il apporte une plus-value en matière de retombées économiques directes (loyers, valeurs immobilières...) et indirectes (dépenses faites dans les restaurants ou cafés par des visiteurs ou consommateurs appréciant le cadre de qualité...)⁴.

Encore faut-il respecter les caractéristiques de la trame urbaine. Le chapitre ci-après explique comment maintenir des ambiances urbaines de qualité par la prise en compte des caractéristiques des fronts bâtis, des façades, de leur largeur, de leur hauteur, de leurs matériaux, ainsi que des pentes et matériaux des toitures. Ces règles doivent aussi permettre d'intervenir de manière contemporaine dans les fronts bâtis existants. La qualité des rez-de-chaussée commerciaux est également approfondie ainsi que leur rôle fonctionnel indispensable à la dynamique urbaine. Enfin, intégrer une nouvelle fonction où la problématique de la « réaffectation » mérite aussi une grande attention : la conservation d'un monument est toujours favorisée par son affectation à une fonction utile à la société. Cette utilisation garantit la pérennité en freinant les dégradations dues à un manque d'entretien régulier, de chauffage et de contrôle social.



Morlanwelz, Grand'rue

⁴ LEMAIRE, OST et autres, Fondation Roi Baudouin (Koning Boudewijnstichting), « Geldstroomanalyse op gemeentelijk vlak », dans « Economische en fiscale aspecten van de monumentenzorg » (Monumenten Dossier 2), p. 55-73 et 86-97, Bruxelles, 1990 (traduit par Espace Environnement).

Le maintien des ambiances urbaines : les caractéristiques des fronts bâtis

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. Alignement, mitoyenneté, hauteur modérée et continuité des corniches, parfois en léger décrochement suivant le relief, et rythmes verticaux caractérisent les fronts bâtis de nos villes historiques wallonnes.

Le « Règlement Général sur les Bâtisses applicable aux Zones Protégées en matière d'Urbanisme » vise à maintenir la physionomie caractéristique des ensembles homogènes. Les nouvelles constructions doivent s'y intégrer et contribuer à l'harmonie des fronts de rue.



Flobecq, rue Père Ouvrard



Fontaine-l'Évêque, rue Despy

Divers exemples de rues résidentielles bourgeoises ou plus modestes : homogénéité des hauteurs, des rythmes, des matériaux...



*Enghien,
rue des Capucins*



*Morlanwelz, rue Notre-Dame,
ensemble de logements ouvriers*

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens



Enghien, rue de Bruxelles

Les artères commerciales importantes ont connu au fil du temps certaines **déstructurations**, principalement au niveau des **rez-de-chaussée**, en perdant une part de leur 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.



Enghien, front nord de la place Delannoy

Dans ce front bâti, l'homogénéité générale est préservée mais on constate des altérations, notamment au niveau des **rez-de-chaussée**. De plus, la disparité des matériaux causée ici par la **suppression des enduits** de certaines façades fait perdre une part de l'harmonie d'ensemble.



Le même front après rénovation des rez-de-chaussée et des enduits de façade (simulation)

Ci-dessus, la simulation après rénovation montre dans quel esprit cet ensemble de bâtiments pourrait être valorisé par le règlement. En renforçant la qualité du cadre de vie, et par là, l'attractivité du centre urbain, la réhabilitation des façades et des rez-de-chaussée commerciaux apporte une plus-value à la fonction commerciale.



Ensemble homogène (conforme au règlement)

La simulation ci-dessus à droite montre une intervention dans un ensemble urbain accumulant une série d'irrégularités par rapport à de nombreux articles du règlement (394, 395 ab, 401...). Seul le matériau est correct. L'implantation en retrait de l'alignement, la hauteur trop élevée, la forme de la toiture, l'absence de relation entre le rez-de-chaussée et l'étage, ainsi que les baies en largeur sont ici non conformes. Ces caractères isolent le bâtiment plutôt qu'ils ne l'intègrent dans l'ensemble, en rompant l'homogénéité globale.

L'impact visuel est évident, à gauche, l'unité et l'harmonie d'un ensemble urbain et à droite, un front bâti déstructuré par un seul bâtiment.



*Ensemble déstructuré
(non conforme au règlement)*

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.



◀ À Chimay, la Grand-Place possède l'ambiance animée d'une place commerçante. Le gabarit des constructions est homogène mais les rez-de-chaussée sont déstructurés (voir Art. 401).

▶ Le centre ancien de Limbourg possède un charme indéniable : ici, l'alignement des corniches en légers décrochements suit la déclivité du terrain. Une toiture en tuiles rouges n'est pas conforme (voir Art. 396).



Le maintien des façades : largeur, hauteur mais aussi matériaux

Le choix des matériaux et de leur teinte a un impact évident sur la perception de l'harmonie traditionnelle d'un quartier.

Dans les simulations ci-contre, les différences dans les matériaux mis en œuvre découlent d'une somme d'intérêts particuliers. Elles finissent par faire perdre à chacun des habitants l'intérêt de l'image de marque qu'offre un quartier ici néoclassique, formé de façades enduites. L'homogénéité y est créée par le revêtement enduit issu du savoir-faire des artisans locaux (voir ci-après, les bonnes pratiques concernant les enduits, p. 35). Autre facteur de cohérence, les rythmes des ouvertures du rez-de-chaussée sont également restaurés (voir Art. 401).



Ensemble déstructuré (non conforme au règlement)



Ensemble homogène (conforme au règlement)

Art. 395c. Matériaux des façades. Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.

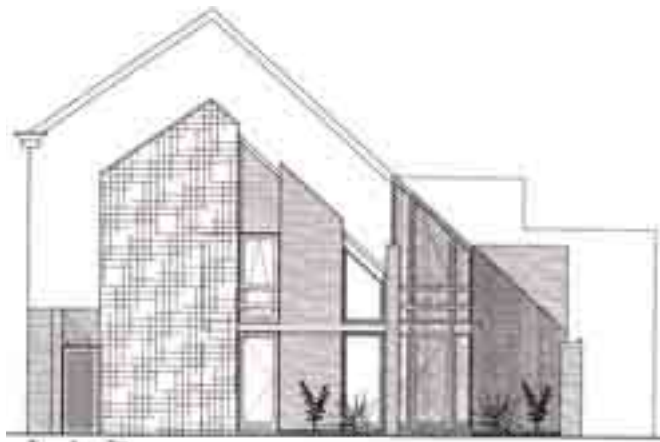


Les matériaux, ici briques et pierre, renforcent la cohérence de cet ensemble d'habitations du centre ancien d'Enghien

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens



Rochefort : effort d'intégration d'un garage en matériaux locaux. Dans ce genre d'intervention, la plus grande sobriété est de mise.



© Ville de Florennes

Florennes, rue de Rohan-Chabot. Le volume de l'annexe s'intègre par la pente de toiture. L'alignement en retrait par rapport à la rue est compensé par la présence d'un mur. Les matériaux sont homogènes dans le contexte existant. Toutefois, conformément à l'état ancien, l'ensemble des façades devrait être recouvert d'un badigeon.



Limbourg, ruelle derrière la place Saint-Georges : cabine électrique intégrée dans l'alignement d'un mur en moellons.

Intervenir de manière contemporaine dans les fronts bâtis existants

Insérer une architecture qui affiche sa modernité dans le bâti existant n'est pas chose aisée. Les exemples ci-dessous s'intègrent car ils restent fidèles à l'architecture ancienne du quartier environnant, sans posséder un style propre. Une bonne intervention peut aussi dépasser les modèles anciens, tout en respectant le cadre dans lequel elle s'inscrit : un défi pour les architectes d'aujourd'hui.



Chimay, rue Saint-Nicolas

▲ Respect de l'alignement et de la mitoyenneté, conformité des gabarits des façades (hauteur et largeur), emploi de matériaux traditionnels (briques, pierres, ardoises) et rythmes verticaux des ouvertures caractérisent cet ensemble de grande qualité : s'inspirant de modèles anciens, ces cinq habitations s'insèrent de manière respectueuse dans le tissu urbain existant. L'emploi de linteaux bombés et de matériaux alternés pour les percements ainsi que les lucarnes évoquent l'architecture locale traditionnelle.



Theux, Chinrue

▲ Reconstituée à l'identique, cette façade très endommagée a retrouvé sa qualité d'origine. L'intervention contemporaine se marque dans la façon de traiter les fenêtres.



Enghien, rue de Nazareth

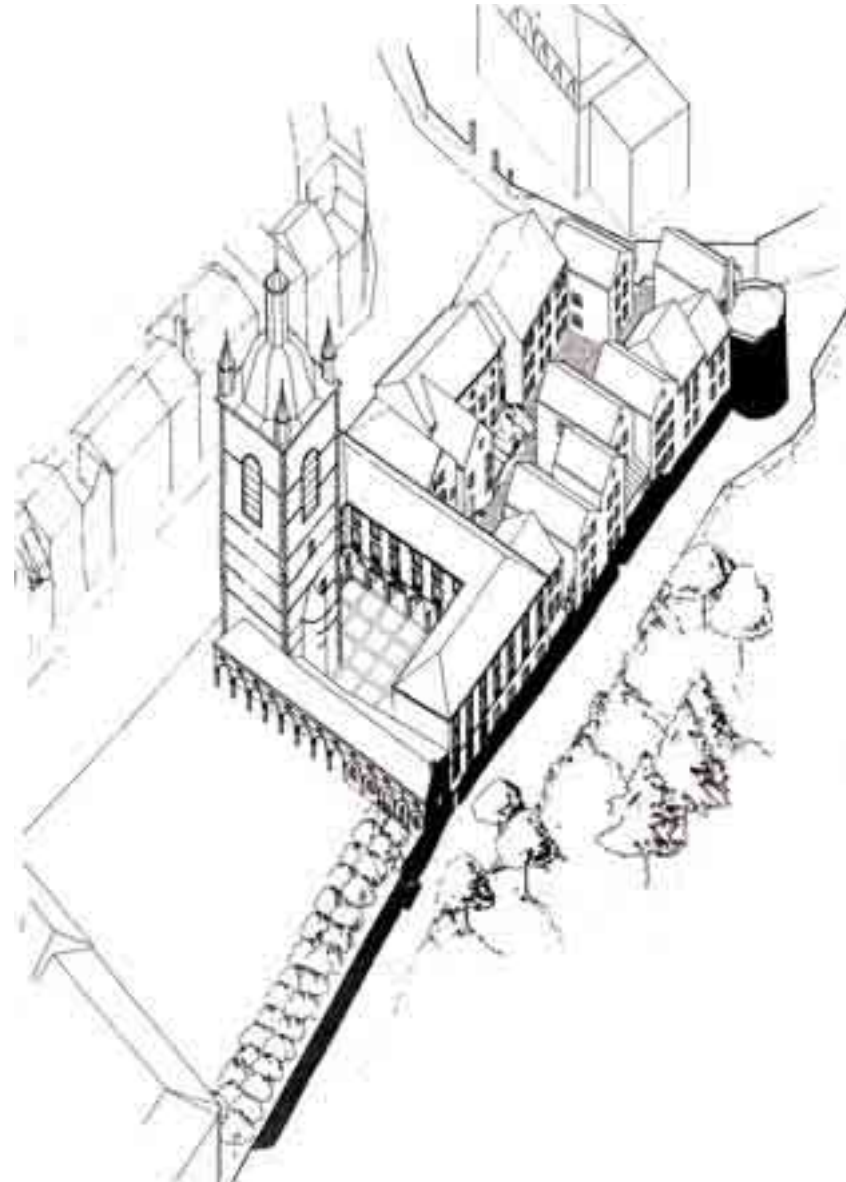
▲ Ici, trois nouvelles habitations s'inscrivent parfaitement dans le bâti mitoyen en briques. En effet, alignement, hauteurs et largeurs, pentes de toiture, matériaux, mais aussi rythmes des ouvertures sont respectés. La géométrisation des encadrements en pierre et des châssis en bois donne une note contemporaine.

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens



Thuin, quartier du Beffroi – © Ville de Thuin

À Thuin, le périmètre entourant le beffroi a subi de nombreuses démolitions. Ce quartier d'habitations a connu ensuite une opération de rénovation urbaine. La reconstruction a fait l'objet d'une attention particulière : respect des gabarits et de l'image antérieure du bâti, création d'une cour urbaine en intérieur d'îlot (pour ce terme, voir l'explication p. 54). Un travail architectural et urbanistique de qualité.



Dans les exemples suivants, les bâtiments contemporains ont su prendre en compte leur environnement (espaces publics et constructions voisines), en décoder les règles, ainsi qu'en comprendre la composition, les jeux de couleurs et de matériaux, les gabarits, les alignements... Ils font écho à l'architecture traditionnelle en la réinterprétant de façon moderne. Ils contribuent ainsi à une mise en valeur du quartier dans lequel ils s'inscrivent.



Mons, rue Notre-Dame

© Ministère de la Région wallonne, Division du Patrimoine

Avec ses baies d'angle vitrées, la composition de cet édifice reflète sa position en coin de rue. Verticalité des rythmes et utilisation de la pierre sont aussi des facteurs d'intégration. L'enduit de ton clair crée une unité dans la perspective avec les bâtiments anciens.



Mons, rue de la Halle

© Ministère de la Région wallonne, Division du Patrimoine

Cet immeuble de logements s'inscrit dans la continuité de l'édifice néoclassique qu'il jouxte : alignement, hauteur de corniche à front de rue, matériaux... La façade s'anime par la proportion plus rythmée des baies étroites. Elle est allégée par l'axe bien accusé de l'entrée.



Mons, rue du Parc

© Ministère de la Région wallonne, Division du Patrimoine

Ici, trois ensembles de bâtiments en briques ont su prendre leur place dans la perspective urbaine, sans la dénaturer. Les matériaux, les rythmes et la forme de baies notamment, leur assurent une insertion de qualité.



Mons, rue des Clercs

© Ministère de la Région wallonne, Division du Patrimoine

Une façade contemporaine en briques aux jeux élégants de reliefs soulignant les verticales et privilégiant la sobriété.



Exemple

d'une lucarne moderne

La qualité des détails architecturaux est aussi un élément important pour réussir l'insertion d'un bâtiment contemporain.

Le respect des pentes et matériaux des toitures

Imbrication serrée des toitures, homogénéité des pentes et matériaux, dominance des teintes gris-bleu, sont des traits typiques des noyaux historiques.



Rochefort, rue Jacquet : vue actuelle depuis l'ancien château

Dans le but d'assurer la préservation de cette homogénéité, 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.

Ces photographies, prises à Rochefort depuis le site du château comtal, montrent l'impact que peut avoir la perception des toitures à partir d'un point de vue touristique.

La comparaison entre la vue ancienne et celle d'aujourd'hui le montre clairement. Une belle unité émerge des alignements bâtis, unité qui émane ici surtout de l'harmonie existant dans les matériaux et la forme des toitures. Celles-ci sont appelées « toitures en bâtière », c'est-à-dire à deux versants symétriques.

Les versants des toitures sont en pente continue. D'une maison à l'autre, les inclinaisons restent parallèles. Les faîtes des toitures sont généralement parallèles à l'alignement. En ce qui concerne les matériaux, la tonalité d'ensemble est uniforme (ardoises naturelles ou artificielles).



La même rue vers 1900
© Carte postale, Dexia Banque



Chimay,
les abords de la Collégiale

Rez-de-chaussée commerciaux : harmonie entre le haut et le bas

Comment transformer sa façade en une enseigne de qualité pour son commerce ? Par le passé, chacun essayait, avec ses maigres connaissances, de transformer son immeuble afin d'en assurer la meilleure visibilité. Souvent, ces interventions se limitaient aux rez-de-chaussée et tentaient de les rendre plus visibles que le voisin. Ceci a mené à une surenchère de couleurs, de matériaux, de formes, d'enseignes... plus disparates les unes que les autres. Cette pollution visuelle a fini par rendre les rues moins lisibles. Elles ont souvent perdu beaucoup de leur charme. Or, l'acte d'acheter est loin d'être seulement un acte objectif. Flâner d'une boutique à l'autre, dans un cadre harmonieux, convivial et bien entretenu, est plus agréable et plus propice au lèche-vitrines. Il est donc important que ce cadre d'achat retrouve ses qualités. A fortiori, l'architecture des centres urbains offre un incomparable cadre d'achat. Il s'agit d'une particularité qui renforce un potentiel spécifique en assurant le développement d'une activité « endogène », c'est-à-dire liée au lieu où elle se déroule et qu'on ne peut pas délocaliser. Pour bien utiliser ce potentiel d'image de marque que peuvent offrir les bâtiments, il est important de comprendre et de suivre les règles suivantes.

L'attractivité touristique d'un centre ancien est renforcée par le maintien de son image historique. Cette attractivité touristique est bénéfique pour les commerces. Il serait donc incohérent qu'un aménagement non conforme des vitrines et des enseignes nuise à cette image historique des centres anciens et, par là, à leur attractivité économique.



Theux, place du Perron

Ce bâtiment était vraisemblablement un commerce dès l'origine.

Bon nombre de commerces se sont installés dans des immeubles autrefois occupés uniquement par des logements. Les aménagements de vitrines ont causé des déstructurations au niveau des rez-de-chaussée. Ces déstructurations sont souvent marquées par la disparition des « trumeaux », terme qui désigne les pans de mur qui séparent les fenêtres. Ceux-ci 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, tout en renforçant la cohérence architecturale de l'ensemble de la façade et donc, son intégration dans le contexte urbain.



*Ensemble déstructuré
Non conforme au règlement*

Le règlement accorde une attention particulière au **maintien de l'harmonie entre le haut et le bas de la façade**. À gauche, les matériaux de façade des commerces ne sont pas en harmonie avec les étages. À droite, les commerces sont visuellement plus importants puisqu'ils vont du rez-de-chaussée aux étages et la présence du logement se ressent : **les façades expriment la mixité fonctionnelle de la ville**. Rendre les logements viables aux étages est donc particulièrement nécessaire (voir p. 32).



*Ensemble homogène
Conforme au règlement*

Art. 401. 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 (...), 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 (A.E.R.W. du 10/11/1988, art. 1^{er}).



Enghien, place Delannoy

Dans l'exemple ci-dessus, le rez-de-chaussée n'a pas été transformé lors de l'installation de la fonction commerciale. La cohésion entre le haut et le bas de la façade est préservée.

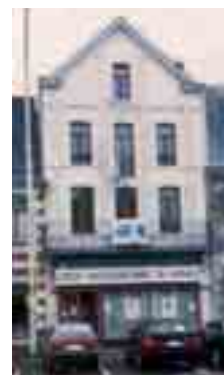
Cette façade enduite d'allure néoclassique, aménagée à la fin du XIX^e siècle, est animée de fenêtres rectangulaires créant des rythmes verticaux. Ceux-ci étaient rompus au rez-de-chaussée par l'installation d'une devanture commerciale horizontale. Cette coupure entre le haut et le bas de la façade et l'effet d'horizontalité sont accentués par l'enseigne de taille importante. D'autres enseignes situées en hauteur ne sont pas conformes à la législation.

Le nouvel agencement du rez-de-chaussée rétablit la continuité entre le haut et le bas de la façade : de nouveaux trumeaux (murs séparant les baies) sont créés au premier niveau dans le prolongement de ceux qui existent aux étages. Certaines moulures sont mises en évidence par une peinture bleue, notamment les pilastres soulignant les rythmes verticaux de la façade. La nouvelle enseigne est plus discrète et plus conforme.

État actuel



État ancien



Chimay, place Froissart – © Ville de Chimay

La qualité du front bâti est perturbée par les déstructurations des rez-de-chaussée : installation de larges vitrines, multiplicité des enseignes, hétérogénéité des matériaux et présence d'une grande marquise (tente solaire) continue. L'harmonie du front bâti se perçoit clairement dans la simulation (à droite) : suppression des enseignes en hauteur, reconstitution des rythmes du rez-de-chaussée.

État actuel



Simulation



Rochefort, avenue de Forest

Ci-dessous, un nouvel aménagement en pierre d'un rez-de-chaussée commercial. Le choix d'un matériau traditionnel, la pierre, est judicieux (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. La hauteur des ouvertures décroît d'étage en étage, suivant une caractéristique propre aux édifices néoclassiques.



Enghien, rue d'Herinnes



Thuin, rue t'Serstevens

De remarquables devantures commerciales en bois « Belle Époque » ont échappé à la modernisation ravageuse. Typiques sont les formes arrondies des vitrines et les élégantes enseignes en miroiterie, moins « tape-à-l'œil » que certaines enseignes de nos jours...

Dans ce bâtiment d'angle, 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.

La rénovation 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 très nette. 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. La simulation montre une reconstitution du rez-de-chaussée plus fidèle au règlement.

État ancien



État actuel



© Ville d'Enghien

Simulation



Enghien, rue d'Herinnes

Un manuel pratique sur les rez-de-chaussée commerciaux

Quel impact ont les commerces sur l'image de la ville, de la rue, de la façade ? La Région wallonne a publié en 2007 un fascicule⁵ d'une vingtaine de pages dont le but est d'encourager le développement et le maintien d'un commerce urbain diversifié, accueillant et qui s'intègre dans le cadre bâti : améliorer l'image du centre-ville et ce faisant, sa fréquentation... Agrémenté de nombreux exemples expliqués, sa lecture complètera judicieusement les propos tenus dans la présente brochure.

Partant de l'article 401 du règlement, les commerçants sont invités à concevoir l'aménagement de leurs vitrines en tenant compte du contexte urbanistique et architectural, dans un souci de mise en valeur et de préservation du patrimoine : outre le maintien de l'identité et de la cohérence des façades, la tonalité des matériaux, la discrétion des enseignes, leur attention est attirée sur le maintien du parcellaire existant. Grâce aux progrès techniques qui autorisent de grandes portées, il arrive que des vitrines perturbent le rythme initial d'une rue en regroupant plusieurs bâtiments ou parcelles, brisant ainsi la cohérence du front bâti.

⁵ J. HODEIGE, « Les rez-de-chaussée commerciaux : quel impact sur l'image et le développement de la ville ? », D.G.A.T.L.P., Région wallonne, 2007.

Rendre vie aux étages des commerces et bureaux

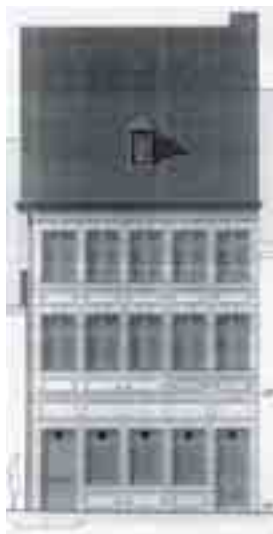
La préservation des logements au-dessus des commerces est essentielle car elle **favorise le maintien et la pérennité de la mixité fonctionnelle – commerciale et résidentielle – en centre-ville**. En effet, les rues commerçantes ont souvent perdu leurs habitants et sont désertes, une fois les magasins fermés, ce qui conduit bien souvent à des problèmes de vandalisme et à leur corollaire, un sentiment accru d'insécurité. En outre, l'absence de logements aux étages conduit à des façades décrépies et des toitures déficientes : absence de chauffage, insalubrité, délabrement intérieur... Par conséquent, le maintien ou l'aménagement d'un accès privatif, c'est-à-dire séparé de celui du commerce, est primordial si l'on veut conserver **un centre-ville vivant en soirée** après la fermeture des commerces.

État ancien



Theux, place du Perron

Projet



© Commune de Theux

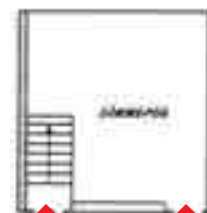
La grande devanture horizontale rompt la verticalité de la façade. Sans soubassement, l'édifice n'est plus ancré dans le sol. Cet aménagement ne permet plus d'accès séparé aux étages, qui ne peuvent donc pas accueillir des logements.

La reconstitution du rez-de-chaussée restaure l'homogénéité verticale de la façade et intègre une entrée privative. Celle-ci permet aux habitants un accès facile à leur résidence.

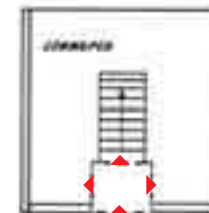
De plus, si la location de logements peut procurer au propriétaire un revenu supplémentaire, elle garantit la pérennité et la sécurité du bâtiment.

Vitrine et accès privé peuvent cohabiter sans problème.

En voici quelques exemples simples :



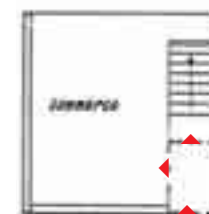
Deux accès séparés en façade



Hall commun central



Hall commun avec coin vitrine



Hall commun latéral

Comment rendre vie aux étages situés au-dessus des commerces.

Guide pratique, Association du Management de Centre-Ville ASBL (A.M.C.V.), avec le soutien de la Région wallonne.

Ce type d'agencement est soutenu aussi par la prime à l'embellissement dont le montant est majoré dans ce cas (voir ci-après, p. 47)

Qualité et intégration des enseignes

Rochefort, avenue de Forest. Cet élégant rez-de-chaussée en pierre est percé d'une porte et d'une large baie présentant des linteaux bombés. La fonction commerciale n'a pas entraîné de détérioration au niveau du rez-de-chaussée. Les enseignes sont bien intégrées et ne dépassent pas le premier niveau. L'utilisation du fer forgé, faisant référence aux enseignes d'autrefois, apporte une touche charmante à l'ensemble.



Rochefort



Theux : tentes solaires intégrées aux fenêtres



Enghien



Genappe

Plus respectueuses de l'architecture, les enseignes présentées dans les exemples ci-dessous permettent une lecture plus claire du rythme des ouvertures. Elles ne brisent pas la dominante verticale donnée par les baies et ainsi, préservent le caractère authentique de la rue.

Des enseignes bien intégrées améliorent la qualité urbaine. Qu'elles soient à l'ancienne, en métal ouvragé ou d'un design plus contemporain, leur discrétion rend plus agréable l'atmosphère d'une rue commerçante, contribuant à sa vitalité économique.



Limbourg



Chimay



Genappe



Enghien

La bonne pratique : des enseignes discrètes aux lettres de petite taille séparées entre elles et séparées de la façade...



Deux exemples à Theux



Deux exemples à Profondeville

Tout comme le règlement, les « bonnes pratiques » évoquées ci-après participent au maintien et à la qualité de l'image des centres anciens. Mais elles permettent en plus d'impliquer massivement les métiers de la construction. Or, il se fait que par le respect des caractéristiques du « terroir », les artisans locaux sont les mieux placés pour maîtriser les techniques appropriées à la mise en œuvre de ces bonnes pratiques. En voie de disparition, ces « métiers du patrimoine » font l'objet aujourd'hui d'une revalorisation et de formations (centre La Paix-Dieu, Région wallonne). C'est un créneau non négligeable de nouveaux emplois. En outre, ce sont aussi des métiers tout en finesse qui, dans certains cas, permettent de réduire l'usage des matériaux en favorisant la restauration plutôt que le remplacement, celle-ci s'avérant souvent moins onéreuse et s'appuyant plutôt sur une main-d'œuvre qualifiée. Ainsi, lorsqu'elles permettent de diminuer la quantité de matériaux mis en œuvre et prônent des techniques moins dévoreuses d'énergie, ces pratiques participent au respect de l'environnement et par là, au développement durable.

Enduits et badigeons : privilégier le maintien plutôt que le décapage

Le décapage agressif des façades enduites ou peintes qui a tendance à se généraliser abusivement en Wallonie pose de graves problèmes techniques et esthétiques. Lorsqu'une façade a été enduite, il est vivement conseillé de conserver et restaurer l'enduit existant, ou éventuellement le reproduire s'il est dégradé. Il faut tenir compte de l'impact sur l'environnement bâti : enlever l'enduit d'une maison dans un ensemble risque de déstructurer cet ensemble et de nuire à l'ambiance urbaine...

L'usage d'enduire uniformément l'intégralité de la façade se généralise au XVIII^e siècle dans nos contrées. Toutefois, cette pratique est le fruit d'une longue tradition dont les prémises remontent au Moyen Âge, où elle servait déjà de finition sur les maisons en bois ou à colombages.

Les enduits permettent une grande diversité de traitements décoratifs et de couleurs. Les façades enduites sont souvent rehaussées d'encadrements de fenêtres finement moulurés. La suppression de l'enduit entraîne leur disparition.



Profondeville



Genappe



Florennes

Les bâtiments construits en briques et en pierre ne laissent pas tous voir le matériau. Beaucoup sont recouverts d'un habillage protecteur. L'**enduit** est un revêtement qui sert à protéger, décorer et finir une surface. Il résulte du mélange d'un liant – la chaux ou le ciment – de sable et d'eau. Les pigments donnent une coloration à l'enduit.

Traditionnellement très répandu comme moyen de protection et d'embellissement des façades, le **badigeon**, à la différence de l'enduit, ne contient pas de sable et laisse transparaître la structure du mur.

La suppression des enduits et l'envie de mettre les matériaux à nu sous prétexte d'authenticité est une mode ravageuse et non fondée historiquement. Elle repose sur une vision du passé faussée par des bâtiments dégradés et ayant perdu leur enduit par manque d'entretien, sur une image romantique du bâti ancien, et le goût de notre époque pour les matériaux bruts.

La pratique d'enduire ou de badigeonner s'est perdue et les façades dont le revêtement est préservé ne sont pas toujours très « propres » ; c'est pourquoi l'enduit est plutôt considéré aujourd'hui comme une moins-value, comparativement à un beau mur de briques et de pierre. Il faut donc aller contre ces idées reçues...



Flobecq : ensemble d'habitations enduites



Florennes : ensemble modeste badigeonné

Après



À Fontaine-l'Évêque, l'ancien château de Haussy, converti en gendarmerie, a retrouvé sa splendeur : une nouvelle fonction en même temps que son homogénéité blanche d'esprit néoclassique.

Avant



Liège, rue des Ixellois : façade rénovée en 2002 avec la prime à l'embellissement – © M. HAINE, D.G.A.T.L.P.



Façade dérochée (non conforme) : l'enduit arraché laisse apparaître des matériaux hétéroclites et des transformations



Façade enduite (simulation) (conforme) : l'enduit homogénéise la façade en camouflant les matériaux disparates

Le décapage résulte d'un certain goût pour le rustique, très à la mode de nos jours. Cette attitude est en contradiction avec l'intervention juste qui requiert le maintien de l'enduit.

Arracher l'enduit ou éliminer le badigeon, c'est détériorer la couche qui protège les briques anciennes qui ne sont conçues ni pour résister aux intempéries ou à la pollution, ni pour être vues. Cette couche constitue une plus-value, tant structurelle qu'esthétique.

Le risque est grand, comme sur l'exemple à la page précédente, de mettre à nu des maçonneries hétéroclites qui n'ont pas été prévues pour être apparentes. L'effet est inesthétique, même si cela peut apparaître « joli » ou « ancien » pour certains...

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, c'est-à-dire lorsque l'on détache l'enduit, cette croûte est arrachée avec le revêtement. 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 !

L'expérience l'a montré trop souvent, après un décapage violent, la détérioration des briques est tellement importante que la maçonnerie ne peut être maintenue.

De même, le sablage ou le gommage non contrôlé des façades en briques apparentes peut produire un effet désastreux. Il en résulte des piqûres profondes dans la brique et le mortier, ce qui en modifie l'aspect original. La surface des briques est désagrégée et le processus de dégradation va s'accroître car les salissures vont s'accrocher d'autant mieux ! Les briques sont non seulement souvent altérées, mais leur résistance aux intempéries est réduite... le dommage est cette fois permanent.

Si le nettoyage des façades en briques apparentes est un acte positif pour des raisons structurelles et esthétiques, mieux vaut donc utiliser une méthode douce !

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 vérifier l'efficacité du produit au cours du temps et, dans bien des cas, répéter fréquemment l'opération.



*Détérioration des briques
par un sablage non contrôlé ou l'arrachage d'un enduit*

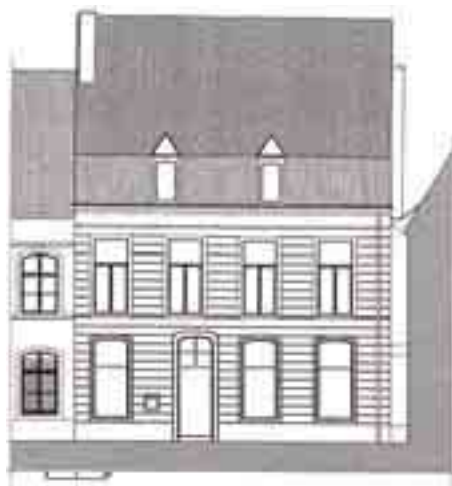


*De meilleure qualité, les briques
industrielles, plus résistantes aux
intempéries et mieux appareillées,
étaient destinées à rester apparentes*

Conserver ou restaurer les anciennes menuiseries

Les menuiseries extérieures font partie intégrante de l'architecture d'un immeuble. Elles l'animent et lui donnent du relief. La qualité d'une façade peut être dévalorisée par un choix inapproprié de matériaux, de profilés ou de couleurs. La conservation ou la reproduction à l'identique, qui demande l'intervention d'un artisan qualifié, sont de bonnes pratiques.

Avant



Après



Enghien : place Delannoy

© Ville d'Enghien

Le premier projet de rénovation de ce bureau commercial datant du XVIII^e siècle prévoyait des châssis à découpe simple. Souhaitant donner une unité au traitement des menuiseries des bâtiments aux alentours directs de la place, la Commune s'est référée au modèle des menuiseries anciennes conservées dans certaines façades voisines. Le projet modifié montre des châssis « à petits bois », plus conformes à ceux des édifices bordant la place.



Genappe



Theux



Enghien



Thuin

Ici, d'intéressantes réalisations de portes et de châssis contemporains. La recherche d'un modèle en relation avec le style de la façade est souvent déterminant. Une intervention contemporaine réussie affiche sa modernité, tout en s'intégrant harmonieusement au cadre existant.

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens

Certaines interventions dénaturent la perception d'un édifice en défigurant les fenêtres.

La simulation à droite montre l'impact perturbant des boîtes à volets roulants extérieurs en contraste avec le modèle ancien plus intégré.

État actuel



Simulation



La simulation à droite montre l'impact de la perte des châssis travaillés et des lucarnes d'origine, appauvrissant la façade.

État actuel



Simulation



« Petit patrimoine des façades » : préserver la qualité des détails architecturaux

Rues, façades, fenêtres, toitures sont souvent rehaussées d'une ornementation que l'on ne perçoit pas toujours au premier coup d'œil. L'observation attentive montre la qualité d'exécution de ce « petit patrimoine ». Son maintien relève des « bonnes pratiques » pour conserver le cachet et la qualité des bâtiments : balcon en ferronnerie, auvent, grille de clôture, mais aussi lucarnes travaillées, jeux de briques colorées, châssis moulurés...

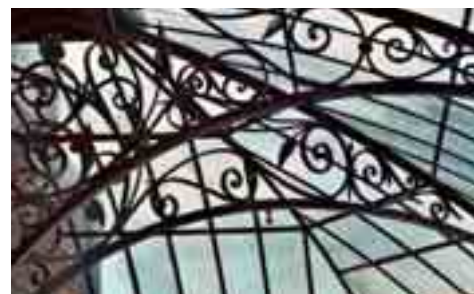
De superbes détails d'architecture parsèment nos villes wallonnes. Témoins de notre passé, ils expriment la dextérité et le savoir-faire des artisans locaux. Un **entretien régulier** assure leur pérennité.



Morlanwelz



Profondeville



Rochefort



Rochefort



Thuin



Thuin



Flobecq



Morlanwelz

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens

Principalement fonctionnels a priori, quincailleries de portes remarquables, boîtes aux lettres ou modestes décrotoirs sont parfois de véritables petits chefs-d'œuvre ! Ils méritent d'être préservés.

Les menuiseries de portes ouvragées défient le temps et rehaussent les façades bourgeoises.

Les corniches moulurées se retrouvent aussi dans l'habitat plus modeste.



Genappe



Chimay



Morlanwelz



Flobecq



Genappe



Thuin



Genappe



Rochefort

Entretenir, rafraîchir, fleurir...

Il suffit de quelques gestes simples pour embellir un édifice et, par là, un quartier, une ville entière peut changer de physionomie ! L'entretien régulier est la solution adéquate car il permet d'éviter le dépérissement et les coûts très élevés d'une remise en état. De plus, lors de la remise en peinture d'un bâtiment, l'effet d'entraînement que l'on peut escompter sur les façades voisines n'est pas à négliger...

La suppression de l'enduit de façade entraîne la disparition des moulures réalisées dans ce matériau. Le maintien de ce revêtement est la meilleure solution tant technique qu'esthétique.



*Le savoir-faire
des artisans-stucateurs :
ici la réfection de moulures enduites*



*La mise en peinture d'une façade défraîchie
redonne un « coup de jeune » à l'habitation mais
aussi à la rue dans laquelle elle s'inscrit.*

Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens

Le travail du fer forgé est brillamment illustré dans ces motifs décorant l'extrémité d'une rambarde. Un entretien régulier permet d'éviter la perte irrémédiable de ce joli détail.



Thuin, cour intérieure de l'Hôtel de Ville : rambarde en fer forgé

Quelques fleurs sur un appui de fenêtre apportant couleur et gaieté, des petits aménagements verts agrémentant l'environnement d'une rue...



Rochefort, rue des Tanneries



Rochefort, rue Jacquet

Balcon en fonte ou fer forgé, balustrades, soupiraux...

Grâce à l'essor de la production industrielle du métal, après le milieu du XIX^e siècle, les façades, tant bourgeoises que plus modestes, se parent de belles ferronneries ornementées. La fonte permet la production en série d'éléments décoratifs : le métal encore liquide est coulé dans un moule qui donnera l'apparence désirée. C'est l'Art nouveau à la fin du même siècle qui met particulièrement à l'honneur le travail artisanal du fer forgé. Ici, façonné à chaud ou à froid, le métal est martelé afin d'obtenir la forme voulue : cintrage, torsade... Le manque d'entretien, la corrosion du métal peuvent entraîner d'importants dégâts. C'est pourquoi il est conseillé de le protéger régulièrement ou, lorsqu'une réparation s'impose, de faire appel à un ferronnier compétent⁶.

⁶ J. BERTRAND, « Le balcon », fiche Info Patrimoine du Centre Urbain ASBL, Bruxelles, 2007, téléchargeable sur le site www.curbain.be.

Intégrer harmonieusement une nouvelle fonction : exemples de réaffectation

Donner une nouvelle fonction est souvent difficile, particulièrement dans le cas d'une église ou d'un lieu de culte. En effet, les caractéristiques spatiales de ces édifices composés de vastes volumes se prêtent souvent mal à des fonctions autres que culturelles (musée, salle de conférences...). 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. Leur donner un nouvel usage garantit leur pérennité.

Bel exemple d'architecture classique, l'ancien couvent des Sœurs noires a fait l'objet d'une intéressante reconversion en logements. 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 les châssis auraient mérité d'être mieux intégrés, plus discrets...



© Ville d'Enghien



Enghien : couvent et ancienne chapelle des Sœurs noires convertie en logements.

Une réaffectation/rénovation réussie : l'ancienne Halle aux grains devenue la bibliothèque communale : place de la Wallonie à Fontaine-l'Évêque.



*Après un nettoyage en douceur,
un badigeon de chaux a été appliqué*

Ce long bâtiment d'un seul étage, datant de la première moitié du XVIII^e siècle, faisait autrefois partie des dépendances ou « basse-cour » du domaine seigneurial et servait autrefois de carrosserie. Le rez-de-chaussée est marqué par une série d'arcades surbaissées, séparées par des piliers en pierre. Certaines ont été obturées et percées de fenêtres au début du XX^e siècle lors de la transformation en logements.



*Enghien, ensemble de 9 logements rénovés dans une impasse
près de la rue du Château
(prime à l'embellissement en 1997)*

Aide à l'embellissement extérieur des immeubles d'habitation : une prime pour embellir sa façade

Pour soutenir les efforts des propriétaires dans la rénovation de leur habitation, la Région wallonne octroie une prime à l'embellissement des façades. Les travaux concernés sont aussi toutes les « petites transformations » qui font souvent l'objet d'une simple autorisation communale s'obtenant dans un délai très court.

Qui peut en bénéficier ?

Toute personne (physique ou morale) ou son mandataire, titulaire d'un droit réel sur un immeuble d'habitation construit avant 1945 et se situant en région wallonne dans une Zone Protégée en matière d'Urbanisme (Z.P.U.), voire aussi dans d'autres périmètres définis par la loi (par exemple, un périmètre d'une opération de revitalisation ou de rénovation urbaine, une Zone d'Initiative Privilégiée (Z.I.P.), une zone de protection d'un monument classé, un ensemble architectural...).

N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre Commune pour savoir si votre habitation se situe dans un de ces périmètres.

Pour quels travaux ?

- la remise en état de propreté des façades et pignons ;
- le nettoyage ou la peinture des menuiseries extérieures ou encore la restitution des châssis d'origine (concomitant aux travaux de façade) ;
- le percement, l'agrandissement ou la restitution de baies en vue de créer un ensemble caractérisé par une dominante verticale et dont la surface est inférieure à celle des parties pleines ;
- le nettoyage, la restitution ou la pose d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison, dont le ton et la pente s'harmonisent aux caractéristiques locales ;

- la remise en état ou la restitution, à front de voirie, d'un mur de clôture ou de soutènement ;
- la pose d'enseigne non lumineuse placée sous le niveau des appuis de fenêtres du premier étage.

La prime représente **50 % du montant HTVA** des travaux subsidiables et est plafonnée à **5.000 €**. Dans le cas de **bâtiments commerciaux** qui, dans le cadre d'un embellissement de façades, prévoient un **accès privé** au(x) logement(s) situé(s) dans le même édifice, la prime est majorée et plafonnée à **7.500 €**.

Attention, le **montant minimum des travaux** doit être de 1.500 € HTVA pour les travaux réalisés par un entrepreneur enregistré et de 750 € HTVA pour les travaux exécutés entièrement ou en partie par le demandeur.

En outre, la condition de la salubrité du(des) logement(s) doit être remplie après l'exécution des travaux.

Votre demande est à introduire auprès de la :

**Direction Générale de l'Aménagement du Territoire,
du Logement et du Patrimoine. (D.G.A.T.L.P.)**
Division de l'aménagement et de l'architecture
rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 Namur
Tél. 081/33.24.36 – <http://mrw.wallonie.be>
(D.G.A.T.L.P./Div.du Logement/Aides aux particuliers)

À l'heure où les changements climatiques préoccupent tant au niveau international qu'au niveau local, où nos modes de vie occidentaux montrent les limites économiques de la croissance et de la consommation, et où le stress permanent de la course après le temps semble caractériser notre époque, de quel cadre de vie pouvons-nous rêver ? Un cadre de vie où chacun, chaque famille, pourrait trouver le désir d'habiter une maison au charme ancien ? Un cadre de vie qui nous invite à respirer et à se détendre au détour d'une place publique ? Un cadre de vie où nous passerions moins de temps dans les déplacements entre notre domicile, notre travail, et l'école ou les loisirs de nos enfants ?

Et si le cadre de vie idéal était celui qui nous permet d'accueillir toutes ces fonctions à la fois, et même d'autres encore ? Magasins, espaces verts, restaurants, services publics et privés, écoles, bâtiments et lieux de patrimoine et de mémoire, équipements culturels, bureaux, places publiques... Tous ces lieux sont nécessaires dans notre périmètre quotidien de vie. Mais comment rencontrer tous ces besoins de manière durable ?

Les centres anciens bénéficient d'une richesse de lieux et de bâtiments, et s'intègrent historiquement au sein du paysage local. Ils sont les cœurs vivants de nos villes et de nos campagnes. Ce sont les lieux auxquels nous restons attachés, pour l'image de notre patrimoine et de notre culture qu'ils nous livrent, mais aussi pour les facilités qu'ils offrent au quotidien.

Vivre en centre ancien peut être un véritable plaisir, et peut en même temps répondre aux besoins du développement durable, si nous parvenons à tirer pleinement profit des potentialités qu'il offre :

- La **diversité des gabarits des bâtiments** intègre tant le logement, le commerce que les services...
- La **protection des intérieurs d'îlots** permet de créer des jardins et des espaces verts qui respirent la quiétude en plein centre.
- Enfin, la **qualité de l'image des espaces publics** peut accueillir des manifestations culturelles et touristiques. La concentration et la taille humaine des rues et ruelles sont propices à se déplacer à pied ou à vélo.



© Office du Tourisme de Liège

Le « Règlement Général sur les Bâtisses applicable aux Zones Protégées en matière d'Urbanisme » valorise ces atouts de la ville européenne : l'article 394 du règlement vise le maintien des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et fronts de bâtisses. 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.

L'art de vivre en ville, ou la question de la « multifonctionnalité »

Le terme « multifonctionnalité » fait précisément référence aux possibilités d'associer plusieurs fonctions (logements, commerces, détente...) au sein des villes. En opposition à un aménagement du territoire qui définirait des zones d'affectation du sol trop exclusives, uniquement connectées entre elles par le réseau routier, ce nouveau principe de planification durable du sol de nos villes est à présent unanimement reconnu, et appelé « multifonctionnalité » ou « mixité des fonctions ». Il s'inspire bien évidemment de l'observation des avantages que fournissent les villes compactes, dont font partie les centres anciens, qui maintiennent une trame urbaine historique où s'intègrent plusieurs fonctions.

Les avantages reconnus de la multifonctionnalité adaptée à nos modes de vie modernes sont qu'elle permet aux citoyens un accès plus facile aux services et aux équipements de base, aux activités professionnelles, à des espaces de plein air... Elle permet aussi de dynamiser l'attractivité des villes et de leur région et, ainsi de contenir l'expansion urbaine qui dégrade la qualité des paysages et de l'environnement des campagnes en périphérie des villes. Cela étant, qui dit mixité, dit également co-existence de différentes attentes, parfois contradictoires. Ces attentes diversifiées doivent par conséquent être conciliées. Il est important de mettre en réseau l'ensemble des acteurs impliqués, en favorisant ainsi l'émergence de situations concertées, au sein desquelles les différentes fonctions se renforcent les unes les autres (tels le logement et le commerce par exemple), plutôt que de s'opposer.

Le Projet européen « Milunet »

MILU  **net** De multiples projets d'aménagement favorisant la multifonctionnalité existent déjà dans différents pays d'Europe et au-delà, et ont montré les avantages d'une telle démarche. Pour permettre à d'autres villes européennes de s'inspirer de ces succès, le projet européen « MILUnet⁷ » a été lancé en janvier 2004. Il rassemble un réseau international d'acteurs qui mettent en commun leurs expériences et connaissances utiles, pour permettre de tirer les bonnes pratiques d'un aménagement du territoire qui favorise une occupation parcimonieuse et multifonctionnelle des territoires urbains en Europe. À travers les thèmes colorés du rouge (habitat-économie), du vert (loisirs-environnement) et du bleu (eau-mobilité), le site Internet www.milu.net propose de nombreux projets d'aménagement dans d'autres villes d'Europe, où la multifonctionnalité a apporté des avantages aux habitants et autres utilisateurs de la ville.

⁷ MILUnet : *NETwork for Multifunctional Intensive Land Use (Réseau pour la Multifonctionnalité en Aménagement du Territoire)*



Profondeville

Trouver un logement individuel ou familial, accéder à son travail... **Les potentialités du rouge, couleur symboliquement associée à la brique ou à l'habitat en centre ancien.**



Enghien



Theux

Prendre du temps pour soi, visiter une curiosité ou se rendre à un spectacle... **Les potentialités du vert, couleur symboliquement associée à l'arbre ou à la détente en centre ancien.**

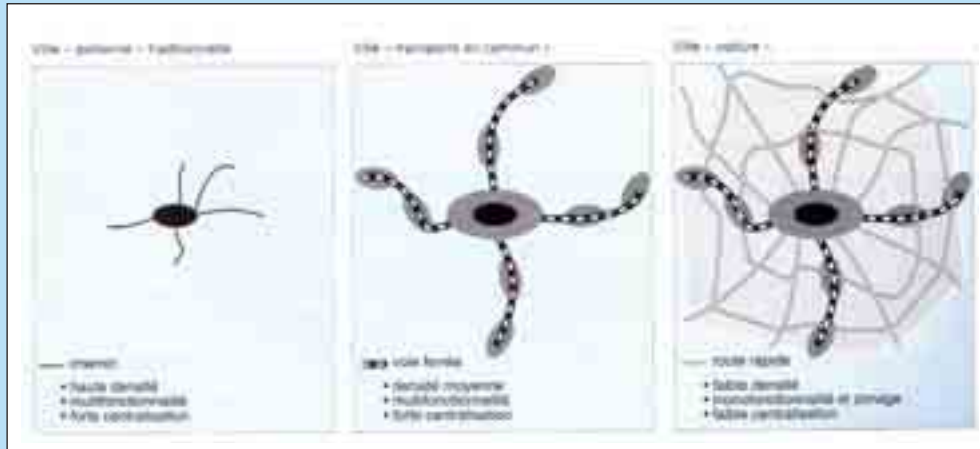


Chimay

Pouvoir se déplacer à vélo ou à pied, être à proximité des commerces et services... **Les potentialités du bleu, couleur symboliquement associée au cours de l'eau ou à la mobilité en centre ancien.**



Une mobilité douce et durable qui s'appuie sur la trame urbaine des centres anciens



Les formes urbaines et l'évolution des modes de transport

© P.W.G. Newman & J.R. Kenworthy, 1996, "The land use - transport connection.

An overview", *Land Use Policy*, Vol. 13, n° 1, dans L. Brück & B. Mérenne-Schoumacker.

« Le Développement durable. Comprendre pour agir. » SSTC (Services fédéraux des affaires scientifiques, techniques et culturelles), Bruxelles, 2002, p. 13.

Lorsque l'on observe, avec le regard de l'urbaniste et de l'historien, comment ont évolué les villes en Europe (voir figures ci-contre), on constate combien le développement des modes de transport a influencé la forme et la taille des villes.

Quand celles-ci ont la chance d'avoir conservé les dimensions et l'ambiance des axes de circulation historiques (anciennes rues et ruelles, chemins carrossables, sentiers le long des cours d'eau...), comme c'est le cas dans les centres anciens protégés, elles disposent alors d'un potentiel urbain favorable aux modes de déplacements « lents ». Cela permet d'y mettre en place une mobilité plus durable et d'offrir une convivialité de circulation propice aux rencontres, à la flânerie, aux déplacements en famille. On n'est donc pas prisonnier de la voiture pour y circuler d'un point à un autre.

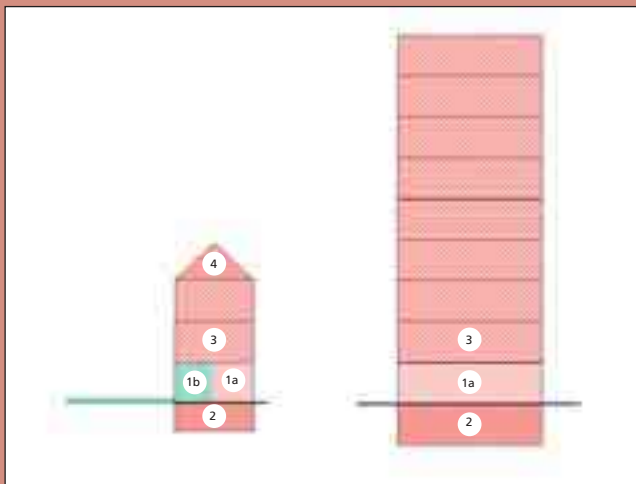
De plus, plusieurs études tendent à montrer combien les centres urbains, grâce à leur dimension humaine et à la diversité des fonctions qu'ils abritent, offrent de nombreux avantages pour favoriser une mobilité douce et durable.⁸

Une trame urbaine « multifonctionnelle » en centre ancien favoriserait l'abandon de la voiture par les utilisateurs au profit du vélo, des transports en commun ou encore de la marche à pied. Elle diminue sensiblement les distances parcourues, et donc le temps gaspillé, par les individus et les ménages pour aller travailler. Les effets indirects se ressentent donc au niveau de la cohésion sociale au sein des centres et de la diminution des consommations énergétiques en matière de transport qui ont une influence sur l'effet de serre.

⁸ A.-C. KLINKENBERG, « Assurer la mixité des fonctions », dans « Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme. Mesures pour faciliter l'adhésion de la Région wallonne au Protocole de Kyoto et pour limiter les émissions de gaz à effet de serre », Étude et Documents, CPDT 6, Ministère de la Région wallonne – D.G.A.T.L.P., Division du Logement, Namur, 2005.

Un immeuble à étages multiples (immeuble-tour) n'offre généralement que trois types d'espaces : le rez-de-chaussée, ayant pour vocation de servir d'interface entre l'intérieur et l'espace public extérieur (1a) ; le sous-sol (2) et les étages (3), ce dernier type étant très fortement répété. Il offre donc peu de variétés de formes. Or, la relation entre la forme et l'usage est importante. On ne fait pas n'importe quoi dans n'importe quel immeuble. C'est d'ailleurs une des clés pour bien rénover un bâtiment : il faut choisir un bâtiment adapté à la fonction et non l'adapter à la fonction. En choisissant pertinemment le bâtiment à rénover, on évite alors des coûts importants et on peut ainsi réduire les travaux lourds à réaliser.

Au contraire de l'immeuble à étages multiples, « l'immeuble traditionnel européen » offre généralement cinq types d'espaces dont chacun est peu répété : ici, le rez-de-chaussée ayant, tout comme dans l'immeuble-tour, la vocation de servir d'interface entre l'intérieur et l'espace public extérieur (1a), dessert en plus un autre type d'espace, semi-privé quant à lui, celui des cours et jardins (1b) ; ensuite, le sous-sol (2) et les étages (3) – voire un bel étage –, et enfin, les combles (4). Ceux-ci servent d'« espaces-tampons » et offrent la possibilité au logement de s'étendre quand les besoins du ménage s'en font sentir. Il incite donc à la diversité des usages soutenus par une multiplicité de formes. Il est donc plus propice à la « multifonctionnalité ».



Les types d'espaces des immeubles traditionnels
et des immeubles-tours



Genappe

La plupart des villes européennes possèdent 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) 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'infractions). 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, épicerie, 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. Par conséquent, à partir du moment où les services offerts par les immeubles ne sont pas trop étalés sur le territoire, il est possible de se déplacer sans forcément utiliser la voiture. Les coûts en matière d'équipements (voirie, électricité, égouts...) sont également diminués.



Enghien, îlot des Sœurs noires : vue aérienne

© Direction générale des Pouvoirs locaux



Les éléments qui composent un îlot

© MET-D432/0202/001/Espace Environnement

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...

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.



Limbourg



Profondeville

Le rôle des espaces verts semi-privés et leur interaction avec l'espace public

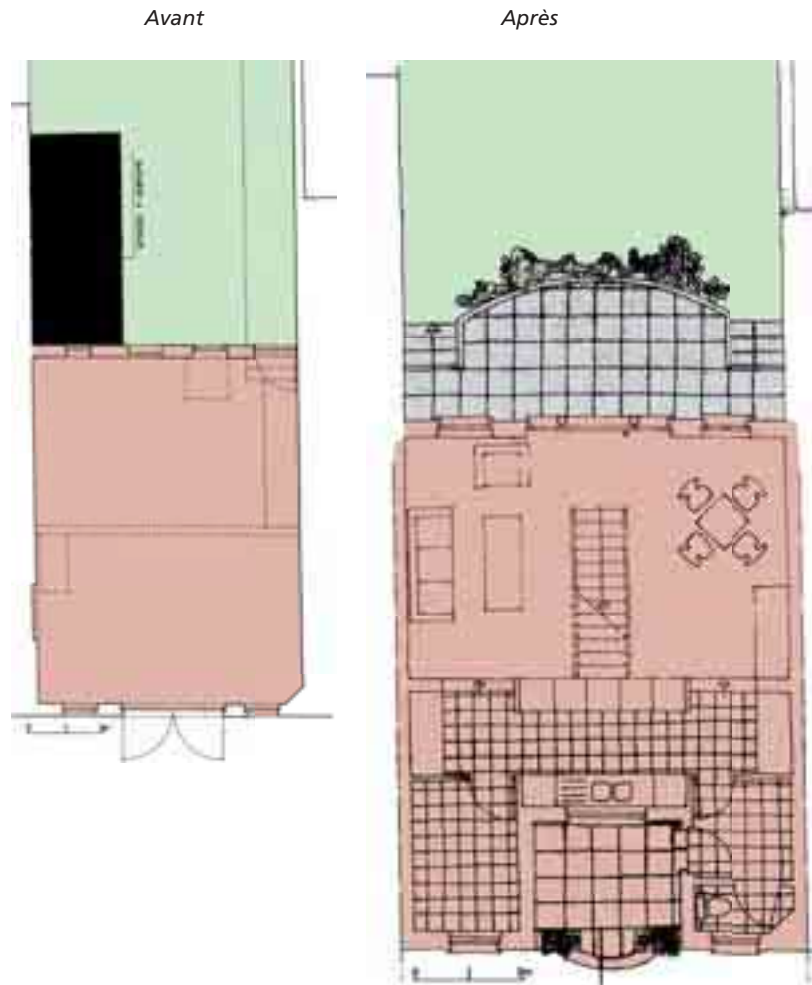


*Art. 397. Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrière principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci. À l'intérieur de la zone de cours et jardins, **aucune construction nouvelle** ne peut être édifiée.*

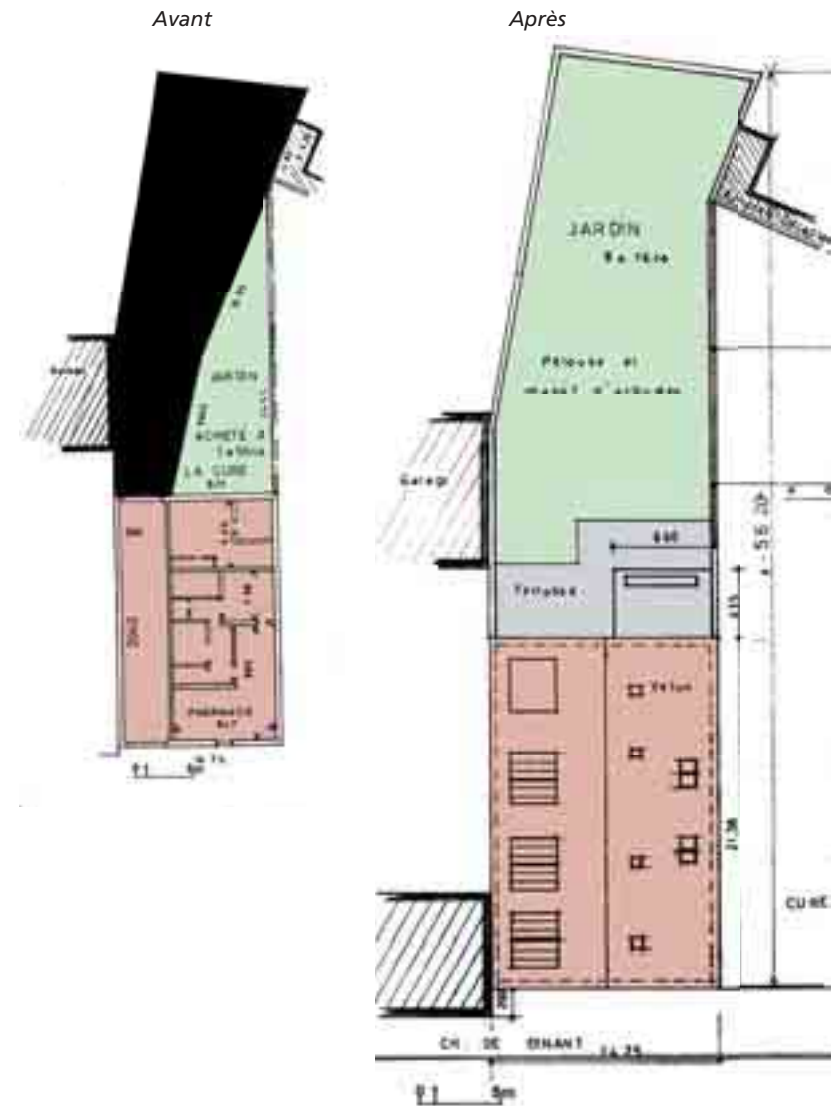
La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée.

En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantations 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.

C'est pourquoi le règlement comporte aussi des prescriptions concernant les zones de cours et jardins. Celles-ci visent à limiter le nombre et l'étendue des annexes et à favoriser les aménagements paysagers.



Genappe : exemple de démolition d'une annexe remplacée par un intéressant réaménagement paysager – © Ville de Genappe



Profondeville : exemple de curetage d'un îlot, démolitions d'annexes et remplacement par un jardin à l'arrière – © Commune de Profondeville

En zone urbanisée, l'espace public occupe une place importante dans la vie sociale des habitants. Diverses fonctions s'y côtoient : communication et approvisionnement des lieux, passage, rencontre, détente, ... Il doit permettre le déroulement d'activités variées, l'échange, la convivialité entre différents usagers. Un aménagement de qualité est celui qui garantit la vie sociale du lieu tout en respectant ses qualités esthétiques et patrimoniales. C'est pourquoi le règlement consacre aussi certains articles à la mise en valeur et la qualité des espaces publics (Art. 398 à 402).⁹

La rénovation des espaces publics entraîne souvent, par effet « boule de neige », la mise en valeur des bâtiments privés. Le changement de l'image de marque d'une ville est l'affaire de tous. Le centre ancien de Fontaine-l'Évêque en est un bon exemple.



Fontaine-l'Évêque, place de la Wallonie rénovée



Morlanwelz, Grand-Place

Mobilier urbain, traitement du sol, zone de parcage des véhicules

À proximité de la Grand-Place de Chimay, ces colonnades en pierre marquent l'entrée du centre ancien et jouent le rôle d'« entrée de ville ». Cette intervention contemporaine permet de distinguer aisément le cœur historique (intra-muros) de la partie plus récente. Le matériau utilisé est bien adapté à la ville traditionnelle. De même, la réfection du revêtement en pavés de la voirie permet de souligner le caractère de la zone. Notons toutefois que le traitement des « entrées de ville » doit se faire avec discrétion et au cas par cas en fonction de la spécificité du centre urbain (élément végétal, œuvre d'art en rapport avec l'histoire de la ville...).



« Entrée de ville » à Chimay

⁹ Ce sujet dépasse largement le cadre d'une brochure s'adressant prioritairement aux particuliers. Il a été développé de manière approfondie dans la publication de J.-M. GILLON, « Les places publiques, un enjeu local et régional », D.G.A.T.L.P., Namur, 2002, à laquelle nous renvoyons le lecteur.

Le mobilier urbain joue un rôle important dans la convivialité du cadre de vie. Le meilleur principe est de toujours privilégier la sobriété.

Tout projet d'installation de mobilier urbain tel que : lampadaire, fontaine, abri, banc, poubelle, plaque d'indication de rue... doit être justifié par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés (Art. 400).



Thuin, le long de la Biesmelle



Profondeville



Genappe, rue de Charleroi

De même, le pavement de certaines rues, ruelles à degrés et quelques passages couverts contribuent à la qualité des espaces non bâtis. Murs en moellons, murets, rambardes, grilles de clôture ont un impact important sur le paysage urbain.



Thuin, posty Arlequin

Chimay, ambiance bien préservée des ruelles, ici vers la rue Basse Ville



Thuin, rue Saint-Jacques

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 à rétablir le caractère traditionnel du recouvrement du sol (Art. 398).



Thuin, rue du Rivage



Rochefort,
rue Jacquet

Qualité du revêtement de voirie mais aussi du parking automobile qui intègre l'élément végétal... Cette dernière disposition permet de rythmer la voirie par l'alignement des arbres.

L'article 402 prévoit des pavés pour tout nouvel emplacement de parking à ciel ouvert et la plantation d'arbres par quatre emplacements de voitures.



Flobecq, Grand-Place. Intégration du parking et front végétal formant transition avec les façades

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 possible (Art. 399).

Avant



Après (simulation)



Câblages aériens, luminaires obsolètes peuvent perturber l'ambiance d'une ruelle comme dans cet exemple de Limbourg.

Après (vue actuelle)



Avant



Dans cet exemple à Chimay, les câblages aériens sont supprimés et des luminaires plus adaptés ont été installés.

La législation en vigueur (Art. 393 à 405)

[...]

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 arrière 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) Pentès

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 arrière 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. À l'intérieur de la zone de cours et jardins, **aucune construction nouvelle** ne peut être édiflée.

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 1^{er}, 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 possible.

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 main-

tenus. 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 10/11/1988, art. 1^{er}).

Art. 402. Parcage des véhicules

Tout nouvel emplacement de parcage à ciel ouvert sera recouvert de pavés. La plantation d'arbres feuillus à hautes tiges 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 397 (zones de cours et jardins) et à l'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 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.

Au-delà de l'embellissement : des primes pour réhabiliter ou restructurer son logement

La Région wallonne accorde également aux propriétaires une série d'autres primes cumulables à la « prime embellissement » de façade à condition que les travaux subventionnés soient différents. Il s'agit notamment des primes à la réhabilitation et à la restructuration.

Remplacer une toiture, des menuiseries extérieures ou un plancher, rendre l'électricité conforme, éliminer la mûre ou assécher les murs, tous ces travaux donnent droit, sous certaines conditions, à la prime à la réhabilitation. Cette aide financière peut être obtenue pour entreprendre des **travaux qui améliorent un logement**.

Le logement doit être reconnu « améliorable » par un estimateur et doit avoir été occupé pour la première fois, au moins 15 ans avant le 1^{er} janvier de l'année de la demande (sauf dans le cas d'un logement surpeuplé).

Pour les types de travaux subsidiés, il faut se reporter à la liste préétablie par la Région (toiture, murs, menuiseries extérieures, sols, éclairage naturel et ventilation, sécurité, hygiène, surpeuplement, accès, mûre et radon) et respecter des critères de priorités.

Le montant minimum des travaux est de 2.000 € HTVA (ou 1.000 € HTVA d'achat de matériaux pour des travaux d'un montant moindre que vous effectueriez vous-même). Certains engagements sont aussi demandés, pour une durée de 5 à 10 ans suivant les cas.

La prime de base est de **20 % du montant des factures HTVA avec un maximum de 1.480 €**. Elle peut être supérieure pour certains types de ménages et fluctue

suivant le revenu de référence (à déterminer suivant une procédure décrite dans le formulaire explicatif). D'autres majorations existent notamment en fonction du nombre d'enfants à charge ou de la localisation du logement. Toutefois, la prime ne peut jamais dépasser 2/3 du montant des factures concernées.

BON À SAVOIR !

Dans le cas d'une zone protégée en matière d'urbanisme, la prime à la réhabilitation est majorée de 50 % du montant de base.

N'hésitez donc pas à vous renseigner auprès de la Région wallonne : <http://mrw.wallonie.be> (D.G.A.T.L.P./Div.du Logement/Aides aux particuliers)

Sachez également qu'il existe une **prime à la réhabilitation en faveur des locataires**. Celle-ci nécessite d'avoir conclu un bail à réhabilitation avec votre propriétaire. Certaines conditions de revenus doivent être remplies. La même majoration de 50 % est octroyée pour un logement situé en zone protégée en matière d'urbanisme.

Enfin, sachez qu'il existe aussi une **prime à la restructuration qui vise les « grosses rénovations »** : par exemple, réaliser des transformations importantes dans un logement améliorable ou créer un logement dans un bâtiment non résidentiel (école, atelier, etc.). Ici aussi des conditions et engagements sont nécessaires. De même, la majoration de 50 % est octroyée pour un logement situé en zone protégée en matière d'urbanisme.

Tous les formulaires et documents explicatifs sont téléchargeables sur le site du Ministère de la Région wallonne

L'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés et les usages de la ville

Le « Règlement Général sur les Bâtisses applicable aux Zones Protégées en matière d'Urbanisme » s'accompagne parfois d'un « atlas du patrimoine architectural ». Il s'agit d'un document de référence composé de quatre cartes : les valeurs architecturales du bâti, la qualité des espaces non bâtis (rues, places, ruelles, parcs et jardins publics...), les fonctions ou secteurs principaux d'activités et les gabarits des immeubles. Ces cartes constituent une analyse du périmètre et une identification des composants de son patrimoine. Il s'agit donc d'un constat de la situation existante, tout comme d'un outil d'orientation pour les futurs aménagements. Au contraire du règlement, il n'a pas de valeur réglementaire et sa réalisation est facultative (toutes les Z.P.U. n'en possèdent pas).

Les valeurs architecturales du bâti et les valeurs d'espaces sont hiérarchisées en une échelle de trois valeurs : grande valeur (rouge), valeur d'accompagnement ou intermédiaire (brun), sans valeur ou déstructuré (jaune). Ces cartes mettent donc en évidence les endroits à préserver mais aussi ceux qui sont améliorables, sur lesquels une intervention contemporaine mieux intégrée serait bénéfique.

Ainsi, l'utilisation de l'atlas est donc particulièrement intéressante pour une commune désireuse d'améliorer son image de marque. Mais dans la pratique, son interprétation est parfois sujette à caution : en effet, pour certains, la valeur d'accompagnement, vu que la conservation n'est pas « impérative » mais « encouragée », veut dire – à tort – qu'on peut démolir les bâtiments, alors que les recommandations de l'atlas vont dans le sens inverse. Des instances reconnues dans le domaine du patrimoine l'expliquaient déjà il y a une vingtaine d'années ; une absence de protection très explicite signifie souvent un accord tacite de démolition. Cette constatation renforce l'attention particulière nécessaire à la protection des ensembles urbains, quel que soit leur caractère monumental.¹⁰

La carte du relevé des fonctions permet de repérer aisément où se situent le logement, les fonctions administratives dominantes, l'artisanat, l'industrie éventuelle ou le commerce. L'urbaniste, le demandeur de permis, l'architecte, le fonctionnaire peuvent ainsi comprendre le lien entre les formes urbaines et leur utilisation. L'originalité de cet atlas est donc d'offrir une vue globale de la « valeur d'image » de la ville – son bâti, ses espaces publics et ses gabarits (hauteur, largeur, profondeur des constructions) – tout en la confrontant à sa « valeur d'usage ».



Carte des valeurs architecturales
Atlas de Walcourt



Relevé simplifié des fonctions
Atlas de Walcourt

¹⁰ A.-C. BIOUL et J.-A. POULEUR, « L'Atlas du centre ancien protégé de Charleroi : un Atlas du cadre de vie », Les Cahiers de l'Urbanisme n° 24, 1999, p. 35-50.

Adresses utiles

Pour obtenir des renseignements sur les possibilités, les conditions et les types de primes :

REGION WALLONNE : Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (D.G.A.T.L.P.)

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/>

Tél. 00 32 (0)81/33.12.11

N° vert : 0800/11 901

Voir auprès des directions extérieures ou des principaux centres d'informations (services Info-conseils Logement)

Pour des informations générales sur les documents d'urbanisme :

LES SERVICES D'URBANISME COMMUNAUX

LES MAISONS DE L'URBANISME, structures d'accompagnement des communes, acteurs locaux et citoyens, en différents endroits de Wallonie
<http://www.maisonsdelurbanisme.be>

Avec le soutien de



Dans le cadre du programme :



À consulter

- BERTRAND (J.), **Le châssis de fenêtre en bois. Concilier patrimoine et confort. Carnet d'entretien**, Région de Bruxelles-Capitale – Service des Monuments et des Sites, Bruxelles, 2005 (Collection L'art dans la rue).
- BIOUL (A.-C.) et SAUVAGE (V.), **La façade est la peau de la maison**, Espace Environnement ASBL, Charleroi, et ADUS, Maubeuge, 2007.
- **Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine** (CWATUP), Région wallonne – D.G.A.T.L.P., <http://wallex.wallonie.be>
- DESCAMPS (F.), **Carnet d'entretien : la Façade ; Carnet d'entretien : le Bois ; Carnet d'entretien : le Métal ; Carnet d'entretien : le Sgraffite**, Fondation Roi Baudouin et Région Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 1997 (Collection L'art dans la rue).
- GILLON (J.-M.), **Les places publiques, un enjeu local et régional**, Région wallonne – D.G.A.T.L.P., Namur, 2002.
- HANIN (Y.), MARTIN (N.), **Un urbanisme pour faire revivre nos villes. Le règlement général relatif aux Centres anciens protégés**, Région wallonne – D.G.A.T.L.P., Namur, 2007.
- HODEIGE (J.), **Les rez-de-chaussée commerciaux : quel impact sur l'image et le développement de la ville ?**, Région wallonne – D.G.A.T.L.P., Namur, 2007.
- **J'embellis ma façade, j'embellis ma ville**, Espace Environnement, Charleroi, 2006.
- Les fiches d'informations sur les primes à l'embellissement, à la réhabilitation et la restructuration, D.G.A.T.L.P.

Collections :

- **Le Patrimoine monumental de la Belgique – Wallonie**, Soledi, Liège – Pierre Mardaga Editeur, Liège et Région wallonne – D.G.A.T.L.P., Namur, 23 volumes, 37 tomes, 1974-1997.
- **Patrimoine architectural et Territoires de Wallonie**, Pierre Mardaga Editeur, Sprimont, et Région wallonne – D.G.A.T.L.P., Namur, 2004-.
- **Atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés**, Région wallonne – D.G.A.T.L.P., Namur, 1978-1990

Mes questions, mon projet...

A series of horizontal dashed lines for writing, organized into two columns.

Cette brochure s'adresse avant tout aux propriétaires afin de mieux orienter leurs projets de transformation, rénovation ou construction. Elle vise donc d'abord à faciliter leur compréhension des principes du règlement qui les concernent, en montrant des **exemples pratiques de sa bonne application**, c'est-à-dire comment mettre en œuvre correctement le Règlement Général sur les Bâtisses en Zone Protégée en matière d'Urbanisme.

La présente brochure se compose de 5 parties :

- Une **introduction** expliquant le bien-fondé du règlement et son apport dans la préservation des centres anciens wallons.
- Un chapitre « **en images** » illustre par une série d'**exemples** comment mettre cette réglementation en pratique et quelles sont les « bonnes pratiques » pour embellir son cadre de vie.
- Un chapitre est consacré à expliciter plus en détails les **atouts des centres anciens** et la qualité de vie qu'ils peuvent offrir, en les rattachant aux spécificités de la ville européenne.
- Des « **annexes** » abordent des problématiques connexes comme les primes à la réhabilitation, ainsi que les zones d'application du « R.G.B.Z.P.U. ».
- Enfin, pour orienter ceux qui souhaitent en savoir plus, **quelques adresses et publications utiles**.

Maison de l'Urbanisme de Charleroi – Espace Environnement ASBL
rue de Montigny 29 – 6000 CHARLEROI
Tél. 00 32 (0)71 300 300 – Fax 00 32 (0)71 509 678
www.espace-environnement.be

Brochure vendue au prix coûtant :
ISBN : 978-2-930507-02-6



9 782930 507026
D/2007/5940/7